



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

14.01.2025 № 08/226-365

На № 08/231-12/ПР від 13.01.2025

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 13.01.2025 № 08/231-12/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва Товариству з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 128, частини другої статті 134 Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.09.2024 № 055-8620).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розташований нежилий будинок (літ. Б) загальною площею 353,6 кв. м, який є власністю Товариства з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА», право власності зареєстровано у Реєстрі прав власності на нерухоме майно 20.06.2011, номер запису про об'єкт нерухомого майна 5960-П в книзі: 81п-271, реєстраційний номер майна 31562735 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 24.09.2024 № 396264227).

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 23.12.2024 становить 3 318 000,00 грн (три мільйони триста вісімнадцять тисяч гривень 00 копійок), що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 3 431,23 грн).

Проектом рішення передбачається продати Товариству з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» земельну ділянку площею 0,0967 га (кадастровий номер 8000000000:63:145:0001) на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (код виду цільового призначення – 03.03, категорія земель – землі житлової та громадської забудови (справа № 311159731).

На теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції до проекту рішення.

2.1. Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до частини першої статті 128 Земельного кодексу України продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Враховуючи, що у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» перебуває нежилий будинок (літ. Б) загальною площею 353,6 кв. м, земельна ділянка згідно з проектом рішення підлягає продажу на земельних торгах.

Також відповідно до пунктів 3 та 4 проекту рішення, ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 23.12.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 3 318 000,00 грн (три мільйони триста вісімнадцять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 252 957,95 грн (двісті п'ятдесят дві тисячі дев'ятсот п'ятдесят сім гривень 95 копійок), сплаченого Товариством з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, розташованої на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва від 19.12.2024 № 7.

Зазначені положення проекту рішення цілком відповідають положенням частини восьмої статті 128 Земельного кодексу України, відповідно до якої ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення

органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Отже, відповідно до матеріалів, наданих для опрацювання управління, **порядок продажу земельної ділянки за цим проектом рішення дотриманий та відповідає вимогам закону.**

2.2. Відповідно до пункту 7 проекту рішення передбачено, що право власності на земельну ділянку виникає у покупця з моменту державної реєстрації цього права, після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сплати покупцем залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 проекту рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

Згідно з частиною сьомою статті 128 Земельного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Відповідно до частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають, зокрема, право власності.

Таким чином, пункт 7 проекту рішення відповідає положенням законодавства, в т.ч. щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку.

2.3. Відповідно до частин першої, другої статті 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 2 проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 31.07.2024 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення – 03.03 «для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги», категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.4. Відповідно до частини третьої статті 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.*

У постановках Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:63:145:0001) за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови.

Відповідно до частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для територій житлової середньо- та малоповерхової забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03 ; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних

		<i>обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)</i>
--	--	---

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.03 для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» частини першої статті 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

2.5. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 31.07.2024, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:63:145:0001, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0281 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,0967 га).

Згідно з діючим наразі Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, та згідно з наказом Міністерства культури та інформаційної політики від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:63:145:0001) розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на означеній території не обліковуються (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 23.08.2024 № 06/13/7806-24).

Вказана земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини не перебувають (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.09.2024 № 066-2883).

Таким чином, використання земельної ділянки на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва Товариством з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги,

має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 13.01.2025 № 08/231-12/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/1243

Дата реєстрації 16.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.01.2025 № 08/231-12/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Сімферопольській, 19/1 у Дарницькому районі м. Києва Товариству з обмеженою відповідальністю «РЕФЕРТА» для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
16.01.2025 № 08/1243

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	16.01.2025 18:18:27 ;	16.01.2025 18:18:24 Розглянув;	16.01.2025 18:18:27 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	15.01.2025 13:58:49 ;		15.01.2025 13:58:49 