



08/231-193/ПР  
10.02.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежилого будинку у пров. Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста Києва

*Лараш*



558439521

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та заяву громадянки Крейденко Тетяни Вікторівни від 01.02.2023 № 72054-007262420-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. КРЕЙДЕНКО ТЕТЯНІ ВІКТОРІВНІ для експлуатації та обслуговування нежилого будинку за адресою: провулок Іпсилантіївський, 3 у Печерському районі міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), заява ДЦ від 01.02.2023 № 72054-007262420-031-03, справа № 558439521.

2. Передати громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0425 га (кадастровий номер 8000000000:82:035:0002) для експлуатації та обслуговування нежилого будинку (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) у пров. Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста

Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.06.2021 року, номер запису про право власності 42691935).

3. Громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні:

3.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

3.2. У місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки.

3.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

3.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

3.5. Виконати вимоги, викладені в листах Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 14.11.2022 № 055-7841, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.11.2022 № 066-1932, Міністерства культури та інформаційної політики від 26.07.2022 № 06/181105-22.

3.6. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.7. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27.10.2011 № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

3.8. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.9. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3.10. Проведення будь-яких робіт на об'єкті здійснювати за проектною документацією, розробленою і погодженою у порядку, визначеному законодавством України та державними будівельними нормами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

3.11. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку

Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.11. пункту 3 цього рішення.

5. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

6. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

22.03.2023  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

19.04.2023  
повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

~~В.о. начальника управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради~~

Валентина ПОЛОЖИШНИК

пра. Севаст. вул. 60  
06.04.2023 № 08/230 - 620

По створенню комісії Київської  
міської ради з питань  
оцінки екологічної  
стабільності  
Заст. голови  
Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Ганна Коваленко  
Олександр Доробинський

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-50949 від 08.02.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежилого будинку у пров. Інсилантійському, 3 у Печерському районі міста Києва**

До кадастрової справи  
№ 558439521



## 1. Фізична особа:

ПІБ	Крейденко Тетяна Вікторівна
Реєстраційний номер:	від 02.02.2023 № 558439521

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:035:0002).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Печерський, пров. Інсилантійський, 3
Площа	0,0425 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежилого будинку)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	9 194 741 грн 91 коп.

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

## 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

## 5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташований нежилий будинок літ. «Б» загальною площею 63,7 кв.м, який належить гр. Крейденко Т.В., право власності на який зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.06.2021, номер запису про право власності 42691935 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 08.02.2023 № 322306379).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.

<p><b>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</b></p>	<p><i>Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території середньо- та малоповерхової житлової забудови.</i></p> <p><i>Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури від 14.11.2022 № 055-7841 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації за функціональним призначенням.</i></p> <p><i>Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821, код виду цільового призначення 03.10 є супутнім для території середньо- та малоповерхової житлової забудови.</i></p>
<p><b>Правовий режим:</b></p>	<p><i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i></p>
<p><b>Розташування в зеленій зоні:</b></p>	<p><i>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i></p>
<p><b>Інші особливості:</b></p>	<p><i>Земельна ділянка розташовується в історичному ареалі міста Києва (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 26.07.2022 № 06/18/1105-22).</i></p> <p><i>Підпунктом 3.11 пункту 3 проекту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>

## **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

## **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

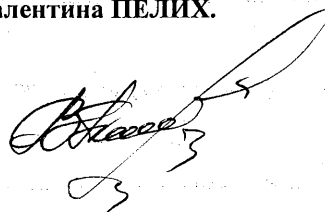
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 459 737 грн 10 коп. (5%).

**8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**.

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ





# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

06.04.2023 № 08/230 - 620

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містобудування та земельних відносин  
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 10.02.2023 №08/231-193/ПР  
«Про передачу громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні земельної ділянки в  
оренду для експлуатації та обслуговування нежилого будинку у пров.  
Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого  
зазначаємо наступне.

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо  
відведення земельної ділянки гр. Крейденко Тетяні Вікторівні для експлуатації  
та обслуговування нежилого будинку за адресою: провулок Іпсилантіївський, 3  
у Печерському районі міста Києва (категорія земель – землі житлової та  
громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), та передати  
громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні, в оренду на 10 років земельну ділянку  
площею 0,0425 га (кадастровий номер 8000000000:82:035:0002) для експлуатації  
та обслуговування нежилого будинку (код виду цільового призначення – 03.10  
для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель  
компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з  
отриманням прибутку) у пров. Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста  
Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у  
зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно.

1. Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення на земельній  
ділянці розташований нежилий будинок літ. «Б» загальною площею 63, 7 кв. м,  
який належить гр. Крейденко Т.В. право власності на який зареєстровано у  
Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.06.2021.

Детальний план території відсутній.



Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території середньо - та малоповерхової житлової забудови.

Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури від 14.11.2022 № 055-7841 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації за функціональним призначенням.

Зауважуємо, що у пункті 1.4 розділу 1 «Предмет договору» Договору купівлі – продажу №14/21 від 25 травня 2021 року зазначено, що вказаний у п. 1.1 Об'єкт приватизації (нежилий будинок, літ .Б загальною площею 63,7 кв.м) розташований в межах земельної ділянки площею 0,0133 га обліковий код 82:035:0103.

Проектом рішення передбачається передати громадянці Крейденко Т.В земельну ділянку площею 0,0425 га.

До матеріалів проекту рішення додано лист громадянки Крейденко Т.В., в якому зазначено, що на зауваження Департаменту земельних ресурсів викладених у листі від 20.12.2022 №05702-15177 громадянка Крейденко Т.В. повідомляє, що станом на 10.01.2023 на ділянці окрім будівлі літ. «Б» інші будівлі та споруди відсутні. Межі та площа земельної ділянки були запроектовані з урахуванням подальшої реконструкції нежитлової будівлі з влаштуванням гостьової автостоянки та благоустроєм прилеглої території.

До матеріалів проекту рішення додано лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 26.07.2022 № 06/18/1105-22 земельна ділянка розташовується в історичному ареалі міста Києва (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 №599), в зоні регулювання забудови I категорії, на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 №58/0/16-10, в редкції наказу Міністерства культури України від 16.06.2011 №453/0/16-11, охоронний №560-Кв).

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX запроваджені зміни, які набрали чинності 26.05.2022 згідно яких з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини», в тому числі нормативно до розробки і затвердження спеціальної науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони

(охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Частина четверта цієї ж статті визначає, що з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

У кожному історичному населеному місці визначається один або більше історичний ареал.

Частиною шостою статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що відомості про визначені межі і режими використання зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць (у тому числі встановлені відповідно до частин другої і п'ятої цієї статті) вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру як обмеження у використанні земель.

Відповідно до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць (далі - Порядок), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318 історичний ареал охоплює історично сформовану частину населеного місця, що зберегла старовинний вигляд, розпланування і характер забудови.

Режими використання історичних ареалів визначаються їх історико-культурним потенціалом (кількістю, видами, типами і категоріями об'єктів культурної спадщини, загальною містобудівною структурою, наявністю чи відсутністю заповідників, а також установленими зонами охорони пам'яток).

Відповідальними за визначення меж і режимів використання історичних ареалів є Мінкультури та уповноважені ним органи охорони культурної спадщини.

Межі історичних ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць.

Зважаючи на вимоги норм вищенаведеного законодавства України заборонено нове будівництво та реконструкція із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури (з подальшою заборонаю зміни функціонального призначення цих об'єктів соціальної інфраструктури), на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку науково-проектної документації «Межі та режими використання території історичних ареалів м. Києва».

Враховуючи вищезазначене управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА  
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 229к

Витяг з протоколу № 4/45  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 19.04.2023

11.3.9. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлого будинку у пров. Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-620 (справа 558439521, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 10.02.2023 №08/231-193/ПР).**

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-620, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 12-ти арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

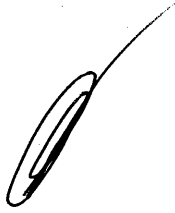
**ВИРІШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-620, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу громадянці Крейденко Тетяні Вікторівні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлого будинку у пров. Іпсилантіївському, 3 у Печерському районі міста Києва».*

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 16, «проти» – 1, «утрималось» – 0, «не голосували» - 4.

**Рішення прийнято.**

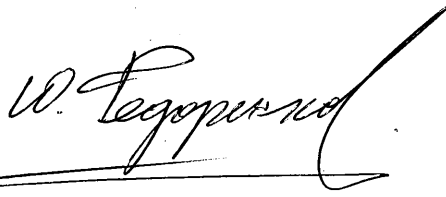
Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії



**Юрій ФЕДОРЕНКО**