



08/231-843/PP
03.07.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про продаж земельної ділянки на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі м. Києва СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО - УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМУ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)



556511573

Відповідно до статей 9, 128, частини другої статті 134 Земельного кодексу України, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», урахуовуючи рішення Київської міської ради від 08.07.2021 № 2103/2144 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Погодити звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:76:028:0025), що підлягає продажу СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі міста Києва, складений 16.06.2023 суб'єктом оціночної діяльності – комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин».

2. Продати СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» земельну ділянку площею 0,0272 га (кадастровий номер 8000000000:76:028:0025) на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі м. Києва з кодом виду цільового 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 нежитлової будівлі) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови) (справа 556511573).

3. Затвердити ціну продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, визначену на підставі висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 16.06.2023), який є невід'ємною частиною складеного комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 3 414 000,00 грн (три мільйони чотириста чотирнадцять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

4. Зарахувати до ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, суму авансового внеску в розмірі 1 255 891,44 грн (один мільйон двісті п'ятдесят п'ять тисяч вісімсот дев'яносто одна гривня 44 копійки), сплаченого СПІЛЬНИМ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКИМ ПІДПРИЄМСТВОМ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» відповідно до договору № 7 про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, розташованої на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі м. Києва від 30.09.2021.

5. Визначити, що залишок ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, після зарахування суми сплаченого авансового внеску становить 2 158 108,56 грн (два мільйони сто п'ятдесят вісім тисяч сто вісім гривень 56 копійок).

6. Залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) підлягає сплаті покупцем протягом 10 банківських днів з дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

7. Договором купівлі-продажу земельної ділянки встановити, що право власності на земельну ділянку, зазначену в пункті 2 цього рішення, 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 цього рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

8. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в двомісячний строк підготувати необхідні матеріали для оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, у встановленому законодавством України порядку та на умовах, визначених цим рішенням.

9. СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД»:

9.1. Укласти в тримісячний строк договір купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, забезпечити нотаріальне посвідчення договору та реєстрацію права власності на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства України.

9.2. Забезпечувати вільний доступ до земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, для контролю за дотриманням покупцем умов продажу земельної ділянки та для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки.

9.3. Питання відшкодування відновної вартості зелених насаджень та інші майново-правові питання вирішувати в установленому законодавством України порядку.

9.4. Виконати вимоги, викладені в листах Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.02.2020 № 1117/0/09/19-20, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.06.2023 № 066-2297 та Міністерства культури та інформаційної політики від 27.06.2023 № 06/35/5692-23 та забезпечити внесення відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

9.5. При використанні земельної ділянки дотримуватись вимог статей 14¹, 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

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

10. Попередити СПІЛЬНЕ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД», що право власності на земельну ділянку може бути припинено відповідно до вимог статей 140, 143 Земельного кодексу України.

11. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування 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:

06.07.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Георгій ЗАГЛАРА
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИ

Постійна комісія Київської міської ради з питань
бюджету, соціально-економічного розвитку та
інвестиційної діяльності

31.07.2023 122/230 - 1326

Голова

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

Владислав АНДРОНОВ

Виступила голова КМР
з питання надання
приміщення для міської
ради у центрі
Радар
Секретар

Валентина Пеліх
Дмитро Радзівський

Виступила голова КМР
з питання збереження
історичного центру
міста
Ірина Іванівна



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

31.07.2023 № 08/230-1526

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 03.07.2023 №08/231-843/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі м.

Києва СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО - УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМУ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)»

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

1. Проектом рішення передбачається погодити звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:76:028:0025), що підлягає продажу СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі міста Києва, складений 16.06.2023 суб'єктом оціночної діяльності – комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» та продати СПІЛЬНОМУ УКРАЇНСЬКО-УГОРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ У ФОРМІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДАПЕШТ, ЛТД» земельну ділянку площею 0,0272 га (кадастровий номер 8000000000:76:028:0025) на вул. Леонтовича, 3 у Шевченківському районі м. Києва з кодом виду цільового 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 нежитлової будівлі) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

До матеріалів проєкту рішення додано лист Міністерства культури та інформаційної політики України листом від 27.06.2023 № 06/35/5692-23 у якому зазначено, що земельна ділянка розташована у Центральному історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599), в зоні регулювання забудови I категорії (розпорядження КМДА від 17.05.2002 № 979), в зоні регулювання забудови пам'ятки містобудування місцевого значення – «Вулиця Володимирська та вулиця Терещенківська» (наказ Міністерства культури України від 14.08.2013 № 757, охоронний № 926-Кв, наказ Департаменту охорони культурної спадщини від 18.12.2019 № 87). За адресою вул. Леонтовича, 3 розміщена будівля, яка є пам'яткою історії місцевого значення «Їдальня студентів університету» 1902-1903 р. взята під охорону розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 15.07.1998 № 1463 з охоронним номером № 341.

Відповідно до частини 1 статті 54¹ Земельного кодексу України 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».

Згідно із статтею 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичний ареал населеного місця - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що 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. Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування. Проєктів землеустрою, іншої проєктно – планувальної та містобудівної документації.

Отже, земельна ділянка, що пропонується надати відповідно до проєкту рішення відноситься до земель історико – культурного призначення в силу закону.

Відповідно до частини п'ятої статті 5 статті 128 Земельного кодексу України підставою для відмови в продажу земельної ділянки є: неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності; встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність; відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Відповідно до пункту «в» частини 4 статті 83 Земельного кодексу України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом.

Пунктом «г» частини першої статті 150 Земельного кодексу України визначено, що до особливо цінних земель відносяться землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

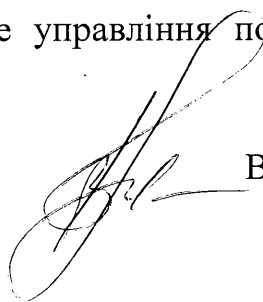
Разом з тим зауважуємо, що відповідно інформації зазначеній у пояснювальній записці до проєкту рішення детальний план територій відсутній.

Відповідно до частини першої статті 54¹ Земельного кодексу України 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».

Також слід зауважити, що з аналізу судової практики в таких спорах вбачається, що суди критично ставляться до рішень Київської міської ради про продаж земельних ділянок із земель історико – культурного призначення та скасовують такі рішення Київради про продаж земельних ділянок (зокрема справа № 910/9670/14).

Зважаючи на викладене вище управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК