



08/231-859/PP
14.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва (зміна цільового призначення)



433396508

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» (код ЄДРПОУ: 34771339, місцезнаходження юридичної особи: 01013, м. Київ, вул. Камишинська, будинок 4-А) від 13 травня 2024 року № 50040-008592260-031-03, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пунктом 23 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРВАРД-А» Цільове призначення згідно Коду КВЦПЗ: 02.10 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної інфраструктури) на

вул. Турівська, 29-а у Подільському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10), заява ДЦ від 13 травня 2024 року № 50040-008592260-031-03, справа № 433396508.

2. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0, 0398 га (кадастровий номер 8000000000:85:297:0002) на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва з «Підприємств іншої промисловості» на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури».

3. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0398 га (кадастровий номер 8000000000:85:297:0002) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10) на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано 07 червня 2019 року, номер відомостей про речове право: 31904783).

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А»:

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

4.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

4.5. Дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини» та вимог зазначених у листі Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06 травня 2024 року № 066-1461.

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

4.7. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

4.8. У разі необхідності проведення будівництва, реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

4.9. 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).

5. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 4.9 пункту 4 цього рішення.

6. 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.

7. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

8. 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)

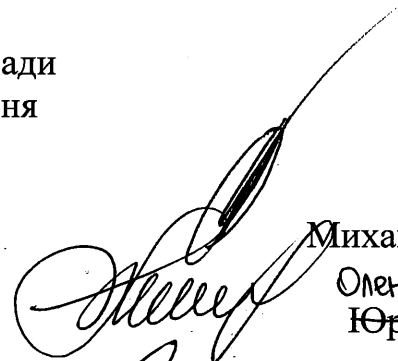


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

19.06.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

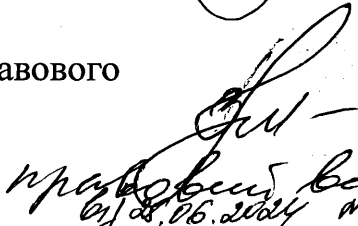


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради



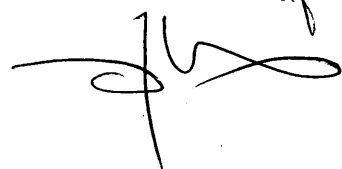
Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту
культурної спадщини

*правовий висновок
від 08.06.2024 №08/230-88*

ПІДТРИМАНО, ВИТЯГ З
ПРОТОКОЛУ №10/23 ВІД 24.06.2024

Голова



Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67292 від 07.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва (зміна цільового призначення)

До справи
№ 433396508



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ШЕВЧУК СВІТЛАНА АНДРІЇВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 39623, Полтавська обл., місто Кременчук, ВУЛИЦЯ ГВАРДІЙСЬКА, будинок 14-А, квартира 84 РАХМАЙЛОВА СВІТЛАНА ІВАНІВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03013, місто Київ, вул.Лютнева (Голосіївський р-н), будинок 58-10
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ШЕВЧУК СВІТЛАНА АНДРІЇВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 39623, Полтавська обл., місто Кременчук, ВУЛИЦЯ ГВАРДІЙСЬКА, будинок 14-А, квартира 84 РАХМАЙЛОВА СВІТЛАНА ІВАНІВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03013, місто Київ, вул.Лютнева (Голосіївський р-н), будинок 58-10
Реєстраційний номер:	від 14.05.2024 № 433396508

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:297:0002).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Подільський, вул. Турівська, 29-а
Площа	0,0398 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	Існуюче – підприємства іншої промисловості Проектне - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	Існуюча - 5 894 619 грн 69 коп Проектна - 2 947 309 грн 84 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.

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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 земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежилим будинком (літ. А) загальною площею 752,6 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 130705180000), який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 07.06.2019, номер відомостей про речове право: 31904783) на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна (будинку) від 07.06.2019 № 703.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.09.2019 № 8737/0/12-53/12-03-19).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21.09.2017, номер відомостей про речове право: 22473210).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Рішенням Київської міської ради від 07.07.2005 № 605/3181 комунальному підприємству «Спеціалізоване управління протизсувних підземних робіт» (далі - КП «СУППР») передана в оренду на 15 років земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:297:0002 для обслуговування та експлуатації офісного будинку (договір оренди земельної ділянки від 27.02.2006 № 95, термін дії закінчився 27.02.2021).

	<p><i>З заявою про поновлення договору оренди земельної ділянки КП «СУППР» не зверталось.</i></p> <p><i>Земельна ділянка розташована в зоні регулювання забудови другої категорії, на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в зоні регулювання забудови другої категорії ЗРН Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу».</i></p> <p><i>Будівля за адресою: вул. Турівська, 29-а на обліку, як пам'ятки місцевого значення або об'єкти культурної спадщини не перебуває.</i></p> <p><i>Проектом 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 збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих 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>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--	--

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у 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.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **існуючий - 294 730 грн 98 коп (5 %), проєктний: 88 419 грн 30 коп. (3 %).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ЗАХИСТУ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Хреціатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-72-34

№ 08/296- 22(В)

Витяг з протоколу № 10/23
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
збереження та захисту культурної спадщини
від 24.06.2024

1. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва (зміна цільового призначення)» (справа № 433396508), доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14 червня 2024 року № 08/231-859/ПР.

Проект рішення опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин (профільна ПК).

(Доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14 червня 2024 року № 08/231-859/ПР, проект рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього).

СЛУХАЛИ:

Ярослава ФЕДОРЕНКА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.

ВИСТУПИЛИ:

Віктор Дворніков, Анатолій ФУРЛЕТ, Дмитро ПЕРОВ, Марина СОЛОВЙОВА.

Під час обговорення було зазначено, що земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:85:297:0002) площею 0,0398 га забудована нежитловим будинком (літ.А) загальною площею 752,6 кв. м, що перебуває у власності ТОВ «ФОРВАРД-А» на підставі договору купівлі-продажу від 07.06.2019 №703.

Земельна ділянка, за інформацією Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (*лист від 06.05.2024 № 066/1461*), розташована **в межах Центрального історичного ареалу міста** (згідно з Генеральним планом м. Києва, затвердженим рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804 та згідно з наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва»), **в зоні регулювання забудови II категорії** (відповідно до розпорядження КМДА від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»), **на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»** (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16010 у редакції наказу Міністерства культури і туризму України від 16.06.2011 № 453/0/16-11), **в зоні регулювання забудови другої категорії Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу»** (рішення Київської міської ради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112).

Представник громадськості – пам'яткоохоронець Дмитро ПЕРОВ зауважив щодо вчинення ТОВ «ФОРВАРД-А» дій із знесення пам'ятки, яка розташована за адресою: вул. Турівська, 29-а.

На що директорка Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зазначила, що будівля за адресою: вул. Турівська, 29-а на обліку, як об'єкт культурної спадщини: пам'ятка місцевого значення або щойно виявлений об'єкт культурної спадщини не перебувала та не перебуває, до жодних реєстрів не внесена. Документація для взяття на облік об'єкта, що розташований за адресою: вул. Турівська, 29-а до Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не надавалася, тож цінність будівлі не вивчалася.

Також Київською міською радою надавалися дозволи на знесення нежитлового будинку на вулиці Турівській, 29, літ. А, зокрема відповідно до рішення № 475/1135 від 26.04.2007 № 475/1136.

Згідно з діючим Генеральним планом м. Києва, затвердженим рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804 та згідно з наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва»), земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової житлової забудови.

Враховуючи інформацію, надану при обговоренні, голова постійної комісії Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної

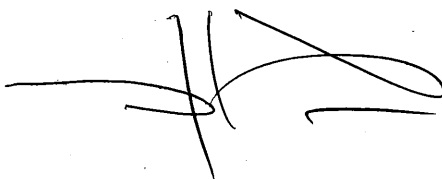
спадщини акцентував увагу на необхідності в підпункті 4.5 проекту рішення зафіксувати дотримання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини» та обмежень у використанні земельних ділянок, визначених науково-проектною документацією «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», затвердженою наказом Департаменту охорони культурної спадщини від 24.05.2022 № 23 та науково-проектною документацією «План організації території державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», затвердженою розпорядженням КМДА від 21.01.2022 № 195, зазначених в листі Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.05.2024 № 066/1461.

ВИРІШИЛИ: *Приймаючи до уваги зазначені в підпункті 4.5 проекту рішення умови товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРВАРД-А», щодо дотримання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини» та обмежень у використанні земельних ділянок, визначених науково-проектною документацією «Межі та режими використання зон охорони пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», затвердженою наказом Департаменту охорони культурної спадщини від 24.05.2022 № 23 та науково-проектною документацією «План організації території державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», затвердженою розпорядженням КМДА від 21.01.2022 № 195, які зазначені в листі Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06 травня 2024 року № 066/1461, підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва (зміна цільового призначення)» (справа № 433396508), доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14 червня 2024 року № 08/231-859/ПР.*
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2 (Ярослав ФЕДОРЕНКО, Інна ЯРМОЛЕНКО), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Ярослав ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

28.06.2024 № 08/231-859

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 14.06.2024 №08/231-859/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва (зміна цільового призначення)»

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

Проектом рішення Київської міської ради передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРВАРД-А» Цільове призначення згідно Коду КВЦПЗ: 02.10 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної інфраструктури) на вул. Турівська, 29-а у Подільському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10), змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0, 0398 га (кадастровий номер 8000000000:85:297:0002) на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва з «Підприємств іншої промисловості» на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури», передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРВАРД-А», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0398 га

(кадастровий номер 8000000000:85:297:0002) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10) на вул. Турівській, 29-а у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано 07 червня 2019 року, номер відомостей про речове право: 31904783).

Згідно з пояснювальною запискою до проекту рішення та матеріалами проекту землеустрою детальний план території відсутній.

Також відповідно до пояснювальної записки до проекту рішення існуюче цільове призначення земельної ділянки: підприємства іншої промисловості; Проектне - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Також із матеріалів проекту рішення вбачається, що Земельна ділянка за вказаною адресою розташовується в зоні регулювання забудови другої категорії (рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»; розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 N 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 N 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»), 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 редакції наказу Міністерства культури України від 16.06.2011 № 453/0/16-11, охоронний № 560-Кв), яка затверджена наказом Департаменту від 24.05.2022 N 23 та визначена науково-проектною документацією «Межі і режими використання зон охорони пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в зоні регулювання забудови другої категорії ЗРП Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 21.01.2022 № 195 «Про затвердження науково-проектної документації «План організації території державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ»), в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (рішення Київської міської ради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112) (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.05.2024 №066-1461).

Стаття 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;

генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель";

детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною, не поширюються на випадки:

розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;

приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;

надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

надання земельної ділянки для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій, лінійних об'єктів енергетичної та транспортної інфраструктури (доріг, мостів, естакад);

буріння, влаштування (облаштування) та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;

будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів;

будівництва, експлуатації окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим - тринадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим - п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка:

розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);

віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісогосподарського призначення.

Крім того, згідно із частиною другою цієї ж статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України при зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення. 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. При внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру. 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.

Згідно з пунктом 23 розділу X Земельного кодексу України до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо земельних ділянок приватної власності - сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони належність земельної ділянки до функціональної зони, встановленої до 1 січня 2025 року, визначається відповідно до:

плану зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів, на які не затверджений детальний план території);

генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та щодо земельних ділянок у межах населеного пункту, на які не затверджений детальний план території);

детального плану території;

містобудівної документації регіонального рівня (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів, на які не розроблено детальний план території).

Зважаючи на це зауважуємо, що проект рішення не містить інформації щодо відповідності запропонованого виду використання земельної ділянки функціональному призначенню території.

Відповідно до матеріалів, доданих до проекту рішення не можна дійти однозначного висновку про відповідність зміни цільового призначення земельної ділянки функціональному призначенню та відповідно встановленим вимогам земельного законодавства щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління

Оксана Палієнко

Валентина ПОЛОЖИШНИК