



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

15.08.2024 № 08/226-1069

На № 08/231-1110/ПР від 09.08.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 09.08.2024 № 08/231-1110/ПР
«Про надання НАЦІОНАЛЬНІЙ ДИТЯЧІЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНІЙ ЛІКАРНІ
«ОХМАТДИТ» МОЗ УКРАЇНИ земельних ділянок в постійне користування на
вул. Стрітенській у Шевченківському районі міста Києва»

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 метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 92, 116, 117, 122, 123 Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом 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 проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:169:0010) за функціональним призначенням належить переважно до території громадських будівель та споруд та частково до території житлової

середньо- та малоповерхової забудови, а земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:171:0007) за функціональним призначенням належить частково до території вулиць і доріг та частково до території громадських будівель і споруд (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовлення № 00556427 від 08.07.2024).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розміщується будівля поліклініки (літ. А) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 4804425180000) загальною площею 15943,6 кв. м, яка перебуває у Національній дитячої спеціалізованої лікарні «ОХМАТДИТ» на праві оперативного управління (власник: ДЕРЖАВА В ОСОБІ МІНІСТЕРСТВА ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я УКРАЇНИ).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:171:0007) вільна від капітальної забудови, використовується як парковка для відвідувачів лікарні.

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:169:0010) - 3 616 грн 28 коп. (0,01%); земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:171:0007) – 4 057 грн 42 коп. (0,1%).

Проектом рішення передбачається надати НАЦІОНАЛЬНІЙ ДИТЯЧІЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНІЙ ЛІКАРНІ «ОХМАТДИТ» МОЗ УКРАЇНИ, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельні ділянки:

- площею 0,6188 га (кадастровий номер 8000000000:91:169:0010) для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (код виду цільового призначення – 03.03) на вул. Стрітенській, 7-9 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права оперативного управління на нерухоме майно (право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 листопада 2014 року, номер запису про інше речове право 7895569) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови);

- площею 0,0324 га (кадастровий номер 8000000000:91:171:0007) для обслуговування автостоянки (код виду цільового призначення – 02.09) на вул. Стрітенській у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 27 червня 2024 року № 60153-008729792-031-03, справа № 690404485.

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду.

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 п. а ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Згідно з відомостями у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань організаційно-правова форма юридичної особи НДСЛ "ОХМАТДИТ" МОЗ УКРАЇНИ - ДЕРЖАВНА ОРГАНІЗАЦІЯ (УСТАНОВА, ЗАКЛАД).

Тобто зазначена організація підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень ст. 92 Земельного кодексу України.

Відповідно до частин 1,2 ст. 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 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 04.07.2024 земельним ділянкам, що передається в постійне користування, визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:169:0010 – 03.03 «для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги»; для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:171:0007 – 02.09 «для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови».

Таким чином надання в постійне користування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівлі поліклініки та для обслуговування автостоянки відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

Відповідно до ч. 3 ст. 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 постановах 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 за функціональним призначенням земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:169:0010) належить переважно до території громадських будівель та споруд та частково до території житлової середньо- та малоповерхової забудови, а земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:171:0007) за функціональним призначенням належить частково до території вулиць і доріг та частково до території громадських будівель і споруд

Відповідно до ч. 5 ст. 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 території громадської забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види

Території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03 ; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
-----------------------------------	--	--

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

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту а ч. 1 ст. 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.

Відповідно до ст. 13 ст. 123 Земельного кодексу України у разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

Тому пунктом 4 проекту рішення передбачено, що земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва, зазначені в пункті 1 цього рішення, передати до державної власності за актом приймання-передачі, що цілком відповідає положенням земельного законодавства.

Також варто зазначити, що відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельні ділянки, кадастровий номер 8000000000:91:171:0007, встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Історичні ареали населених місць (0,0324 га);
- Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини (0,0324 га)
- Охоронна зона об'єкта культурної спадщини (0,0324 га)
- Зона охорони археологічного культурного шару (0,0324 га)
- Зона регулювання забудови (0,0324 га)
- Територія в межах червоних ліній (0,0014 га)
- Пам'ятки культурної спадщини (0,0159 га) та ін.

На земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:91:169:0010 встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема встановлено зону охорони пам'ятки культурної спадщини (0,1688 га) та ін.

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це 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.

Буферна зона - територія навколо об'єкта всесвітньої спадщини, що забезпечує охорону цілісності та автентичності видатної універсальної цінності цього об'єкта та у межах якої встановлюється відповідний режим використання.

Згідно з ст. 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.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять: у межах населених пунктів - 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території; за межами населених пунктів - 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення: робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови; будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Згідно з ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» Постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві" передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно-історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Таким чином, вимога щодо надання НДСЛ «Охматдит» МОЗ України земельних ділянок за умови виконання п. 2 цього рішення відповідає встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства про охорону культурної спадщини.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 09.08.2024 № 08/231-1110/ПР відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/31904

Дата реєстрації 15.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення від 09.08.2024 № 08/231-1110/ПР "Про надання НАЦІОНАЛЬНІЙ ДИТЯЧІЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНІЙ ЛІКАРНІ «ОХМАТДИТ» МОЗ УКРАЇНИ земельних ділянок в постійне користування на вул. Стрітенській у Шевченківському районі міста Києва (690404485)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
15.08.2024 № 08/31904

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	15.08.2024 18:21:21 ;	15.08.2024 18:21:18 Розглянув;	15.08.2024 18:21:21 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	15.08.2024 14:42:33 ;		15.08.2024 14:42:33 