



08/231-1406/np
20.10.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у Подільському районі міста Києва

Наказ



303950475

Відповідно до статей 9, 79¹, 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» та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» від 29 вересня 2022 року № 72054-007057604-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у Подільському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового

призначення – 03.10), заява ДЦ від 29 вересня 2022 року № 72054-007057604-031-03, справа № 303950475.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0674 га (кадастровий номер 8000000000:85:356:0005) (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Хорива, 29, літ. "А" у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21 вересня 2021 року, номер запису про право власності: 44151762.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ»:

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

3.6. 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).

3.7. Частину земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати відповідно до вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

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

3.9. Забезпечити виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3.10. Проведення будь-яких робіт на об'єкті здійснювати за проєктною 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 (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 13 вересня 2022 року № 06/18/2034-22).

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)

В. Дворнич
Валентина ПЕЛИХ

В.о.

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

16.11.2022 з рекомендаціями
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

протокол №12/40
від 16.11.2022

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар Засідання

Георгій ЗАЙТАРА
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

із загальною рекомендацією
від 08.12.2022 №08/230-1810

ПІДПИСАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 6 § 30
РЕГЛАМЕНТУ
Сергій О. Воробей

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-45352 від 07.10.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ»

**земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у Подільському
районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 303950475



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	КОРОВЧЕНКО СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 17544, Чернігівська обл., Прилуцький р-н, село Замістя, пров.Шевченка 2-й, будинок
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КОРОВЧЕНКО СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 17544, Чернігівська обл., Прилуцький р-н, село Замістя, пров.Шевченка 2-й, будинок
Реєстраційний номер:	від 30.09.2022 № 303950475

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:356:0005).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Подільський, вул. Хорива, 29, літ. «А»
Площа	0,0674 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (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 нежитлової будівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	12 615 133 грн 53 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 на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована. Нежитловий будинок (літера А) за адресою: вул. Хорива 29 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1480043880000) загальною площею 454,4 кв.м, перебуває у приватній власності ТОВ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» на підставі акту приймання-передачі нерухомого майна № 1658, 1659 від 21.09.2021 (номер запису про право власності: 44151762 від 21.09.2021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 07.10.2022 № 311859175).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 громадських будівель та споруд (існуючі).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній. Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста, в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу», на території Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам'ятки ландшафту історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини Дніпра», в архітектурній охоронній зоні, в археологічній охоронній зоні (встановлені відповідно до законодавства обмеження на земельну ділянку). Нежитлова будівля, яка розташована на земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:85.356:0005, відповідно до Наказу Головного управління культурної спадщини від 25.06.2011 № 10/38-11, перезатвердженого Наказом Департаменту охорони культурної спадщини від 27.12.2019 № 109 перебуває на обліку як щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (охоронний договір від 26.10.2021 № 4734). Підунктом 3.11 пункту 3 проєкту 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 правовстановлюючих документів підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). 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 проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.
--	--

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» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **630 756 грн 68 коп. (5 %).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



К. Дворецкий
Валентина ПЕЛИХ



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

№ 08/281-442к

Витяг з протоколу № 12/40
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 16.11.2022

- 18.5.12. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у Подільському районі міста Києва» (справа 303950475, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 20.10.2022 №08/231-1406/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань охорони культурної спадщини.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» від 16.11.2022 вх. № 08/20280 з проханням виключити з проекту рішення підпункт 3.11 пункту 3.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Олег ПІДНЕБЕННИЙ.

ВИРІШИЛИ: *За пропозицією директора ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» Олега Піднебенного та враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» від 16.11.2022 вх. № 08/20280, підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у*

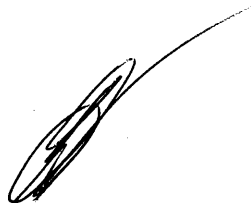
Подільському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 3.11 пункту 3 та пункти 4, 6. Пункти 5, 7 проекту рішення відповідно вважати пунктами 4, 5.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

08.12.2022 № 08/230-1810

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 20.10.2022 №08/231-1406/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29 літ. «А» у Подільському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого надаємо такі зауваження.

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Хорива, 29, літ. «А» у Подільському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ», в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0674 га (кадастровий номер 8000000000:85:356:0005) (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Хорива, 29, літ. "А" у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21 вересня 2021 року, номер запису про право власності: 44151762

Як вбачається з матеріалів доданих до проєкту рішення земельна ділянка. Нежитловий будинок (літера А) за адресою: вул. Хорива, 29 загальною площею 454, 4, перебуває у приватній власності ТОВ «РЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ІНВЕСТ» на підставі акту приймання – передачі нерухомого майна №1658, 1659 від 21.09.2021.

Детальний план території відсутній.

До матеріалів проєкту рішення додано лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 13.09.2022 №06/18/2034-22, у якому зазначено, що означена земельна ділянка в історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599), а будинок за вищевказаною адресою є щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.06.2011 №10/38-11), в архітектурній та археологічній охоронних зонах, у межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу IX-XVIII ст.» (рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112), на території пам'ятки ландшафту, 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 у редакції наказу. Міністерства культури і туризму України від 16.06.2011 № 453/0/1.6-11).

До матеріалів проєкту рішення додано Охоронний договір на щойно виявлений об'єкт культурної спадщини від 26.10.2021 №4734.

Крім того, звертаємо увагу, що 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-ІХ 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 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.

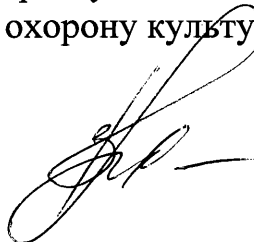
Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (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. Проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

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

Відсутність затвердженої у встановленому порядку науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, яка б визначала межі і режими використання зон охорони пам'яток культурної спадщини, режими використання історичного ареалу населеного місця, об'єкта всесвітньої спадщини або плану організації території історико-культурного заповідника, не позбавляє захисту та наявності обмежень у використанні земельної ділянки навколо пам'яток культурної спадщини, історико-культурного заповідника або в межах території об'єкта всесвітньої спадщини, історичного ареалу населеного місця, які визначатимуться відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК