

08/234-1437/110  
20.09.2024



**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**  
IV сесія IX скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

Київ

№ \_\_\_\_\_

*Нараш*



480417104

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі міста Києва**

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (код ЄДРПОУ 01287185, місцезнаходження юридичної особи: 01033, місто Київ, вул. Володимирська, 101, корп. 2) від 30 серпня 2024 року № 65021-008919035-031-03, технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та додані документи, відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 35 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру» та рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», Київська міська рада

**ВИРШИЛА:**

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР»» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку на вул. Антоновича, 46-46а у

Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:013:0023) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10, заява ДЦ від 30 серпня 2024 року № 65021-008919035-031-03, справа **480417104**).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1535 га (кадастровий номер 8000000000:79:013:0023) для експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням (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. Антоновича, 46-46а у Голосіївському 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 30 січня 2024 року, номер відомостей про речове право 53491239, 11 серпня 2015 року, номер відомостей про речове право 11198743).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР»:

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

3.2. 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).

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. Виконати вимоги, викладені у листі Міністерства культури та інформаційної політики України від 10 липня 2024 року № 06/15/6308-24.

3.7. Дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3.8. 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).

3.9. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.10. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 24 вересня 2008 року № 79-6-00655 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 3.10 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 набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, 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, 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:**

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Віктор ГРУЦЬКО  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Правовий висновок  
вд 17.10.2024 №08/230-1270*

*Презент не кешує  
Київська міська рада  
з питань збереження  
та захисту архітектури  
та історії  
Решова*

ПІДПИСАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 6 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

*Ірина Федоренко*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-71075 від 12.09.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки  
в оренду для експлуатації та обслуговування офісного  
комплексу з виставково-торговельним приміщенням  
на вул. Антоновича, 46-46а  
у Голосіївському районі міста Києва**

До справи  
№ 480417104



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Коробенко Валентина Олександрівна м. Київ, вул. Панаса Мирного  Лазутенков Євген Семенович м. Київ, вул. Кудряшова
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Коробенко Валентина Олександрівна м. Київ, вул. Панаса Мирного  Лазутенков Євген Семенович м. Київ, вул. Кудряшова
Реєстраційний номер:	від 02.09.2024 № 480417104

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:013:0023).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Антоновича, 46-46а
Площа	0,1535 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 офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	36 965 481 грн 40 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 земельною ділянкою.

### 5. Особливі характеристики ділянки.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>На земельній ділянці розташована частина багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями загальною площею 8530,7 кв.м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.01.2024, номер відомостей про речове право 53491239, 11.08.2015, номер відомостей про речове право 11198743) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.09.2024 № 394696774).</p> <p>Інша частина вказаного об'єкта нерухомого майна розташована в межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:013:0024, щодо якої Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготовлено проект рішення Київської міської ради про передачу її в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (справа 437410549).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>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 переважно до території житлової забудови багатоповислової (існуючі), частково до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (замовлення № 00538815 від 03.06.2024)).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.10.2016, номер відомостей про речове право 17003091 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.09.2024 № 394698647).</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка площею 0,1535 га (кадастровий номер 8000000000:79:013:0023) на вул. Горького (сучасна назва – вул. Антоновича), 46 у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 445/3279 передана у довгострокову оренду на 15 років акціонерному товариству відкритого типу «Марс» для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням (договір оренди земельної ділянки від 24.09.2008 № 79-6-00655).</p> <p>Термін дії договору оренди земельної ділянки закінчився 24.09.2023.</p> <p>Рішення про поновлення терміну дії договору оренди вказаної</p>

	<p>земельної ділянки Київська міська рада не приймала.</p> <p>Згідно з листами Міністерства культури та інформаційної політики України від 10.07.2024 № 06/15/6308-24 та Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.06.2024 № 066-2034, від 06.08.2024 № 066-2527 земельна ділянка розташована:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в Центральному історичному ареалі міста Києва;</li><li>- в зоні регулювання забудови II категорії.</li></ul> <p>Підпунктом 3.10 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 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).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у 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.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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.

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

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

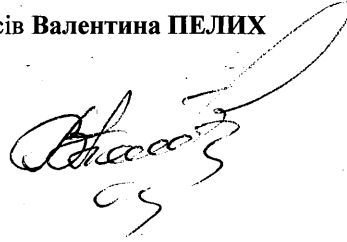
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 848 274 грн 07 коп. (5 %)**.

**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



Витяг з протоколу № 23/88  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 03.10.2024

6.3.5. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі міста Києва» (справа № 480417104, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1437/ПР).

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 25.09.2024 № 08/226-1353 (вх. № 08/38421 від 01.10.2024).*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «ФІРМА «ІНОР» від 03.10.2024 № 2/101 (вх. № 08/38941 від 03.10.2024) з проханням привести вид використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення, а саме: «Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку».*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 25.09.2024 № 08/226-1353 (вх. № 08/38421 від 01.10.2024), а також враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» від 03.10.2024 № 2/101 (вх. № 08/38941 від 03.10.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- доповнити підпункт 3.7 пункту 3 проєкту рішення словами «та Закону України «Про автомобільні дороги»;

- пункт 4 проєкту рішення викласти у такій редакції: «4. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 3.10 пункту 3 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

- у пункті 6 проєкту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки»;

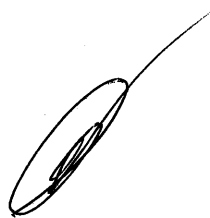
- у назві проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням» замінити словами «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» та у пункті 2 проєкту рішення цільове призначення викласти в такій редакції: «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код виду цільового призначення – 03.10)».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Маляревич О. В., Кузьменко Є. А.).

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Віктор ГРУШКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

17.10.2024 № 08/230-1270

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1437/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ФІРМА «ІНОР» земельної ділянки в оренду для експлуатації та  
обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням  
на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із  
землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР»» для будівництва та  
обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які  
займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку  
на вул. Антоновича, 46-46а у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий  
номер 8000000000:79:013:0023) (категорія земель – землі житлової та  
громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10, заява ДЦ від 30  
серпня 2024 року № 65021-008919035-031-03) та передати ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР», за умови виконання  
пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1535  
га (кадастровий номер 8000000000:79:013:0023) для експлуатації та  
обслуговування офісного комплексу з виставково-торговельним приміщенням  
(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. Антоновича, 46-46а у Голосіївському 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 30 січня 2024 року, номер відомостей про речове право 53491239, 11 серпня 2015 року, номер відомостей про речове право 11198743).

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 25.09.2024 №08/226-1353, в якому зазначається, що наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано; запити правоохоронних органів не надходили. Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

За результатами опрацювання проєкту рішення зауважуємо про таке.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення, детальний план території 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 за функціональним призначенням належить переважно до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі), частково до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (замовлення № 00538815 від 03.06.2024)).

Як вбачається із матеріалів проєкту рішення на земельній ділянці розташована частина багатофункціонального комплексу з офісно-торговельними приміщеннями загальною площею 8530,7 кв.м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.01.2024, номер відомостей про речове право 53491239, 11.08.2015, номер відомостей про речове право 11198743) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.09.2024 № 394696774).

Інша частина вказаного об'єкта нерухомого майна розташована в межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:013:0024, щодо якої Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготовлено проєкт рішення Київської міської ради про передачу її в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІРМА «ІНОР».

Зауважуємо, що згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній майна, зміст якого розкривається у нормах Земельного кодексу України, особа, яка законно набула у власність будинок,

споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття.

Земельне законодавство України не передбачає передачу земельної ділянки під частиною будівлі.

Крім того, до матеріалів проєкту рішення додано листи Міністерства культури та інформаційної політики України від 10.07.2024 № 06/15/6308-24 та Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.06.2024 № 066-2034, від 06.08.2024 № 066-2527, в яких зазначено, що земельна ділянка розташована: в Центральному історичному ареалі міста Києва та в зоні регулювання забудови II категорії, пам'ятки культурної спадщини національного значення на означеній території не обліковуються.».

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-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 частини 1 статті 54<sup>1</sup> 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».

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.

Разом з тим відповідна інформація не відображена у проекті рішення.

Також, вважаємо за необхідне зауважити, що абзацом другим частини другої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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, в тому числі детальний план території. 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: віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Зважаючи на викладене, зауважуємо, що земельна ділянка може використовуватися виключно для експлуатації та обслуговування розміщеного на ній об'єкта нерухомості.

Враховуючи зазначене, повертаємо проект рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК