



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

01.10.2024 № 08/226-1409

На № 08/231-1505/ПР від 30.09.2024

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 30.09.2024 № 08/231-1505/ПР
«Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УНІВЕРСАМ № 11
«РАЙДУЖНИЙ», для будівництва і обслуговування багатоквартирного
житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової
інфраструктури на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському 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, 20, 83, 186 та пунктом 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статтею 30 Закону України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру».

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення відповідно до проєктних рішень детального плану території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, Петра Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради

від 28.11.2017 № 679/3686, в межі якого потрапляє земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:017:0001, яка розташована на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі м. Києва розміщено торговельний центр, передбачено розміщення житлового будинку та підземного паркінгу (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.08.2024 № 055-7252).

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 з кадастровим номером 8000000000:66:017:0001, яка розташована на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі м. Києва за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови (у листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.08.2024 № 055-7252).

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

На підставі пункту 11 рішення Київської міської ради від 30.01.2001 № 168/1145 «Про оформлення права користування земельними ділянками» земельна ділянка передана в оренду відкритому акціонерному товариству «Універсам № 11 «Райдужний» для експлуатації та обслуговування будівлі універсаму та складу (договір оренди від 01.09.2004 № 66-6-00186).

Рішенням Київської міської ради від 10.12.2014 № 685/685 «Про поновлення публічному акціонерному товариству «Універсам № 11 «Райдужний» договору оренди земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі універсаму та складу на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі м. Києва та внесення змін до нього» поновлено на 10 років договір оренди земельної ділянки від 01.09.2004 № 66-6-00186 та внесені зміни до договору оренди, а саме: назву орендаря викладено у редакції «Публічне акціонерне товариство «Універсам «11 «Райдужний» (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15.07.2019 № 513, термін дії договору до 05.07.2029).

У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано 05.07.2019 за приватним акціонерним товариство «Універсам № 11 «Райдужний» право оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:017:0001), номер відомостей про інше речове право 32271318 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.08.2024 № 390709334).

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці розміщується майно підприємства, а саме загальною площею 4857,7 кв.м, які перебувають у приватній власності ПрАТ «УНІВЕРСАМ № 11 «РАЙДУЖНИЙ», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 18.11.2015, номер відомостей про речове право 12137469 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.08.2024 № 390710400).

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) орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: існуюча – 1 349 589 грн 14 коп. (5%), проєктна – 404 876 грн 74 коп. (3 % на період будівництва).

Проєктом рішення передбачається затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватному акціонерному товариству «УНІВЕРСАМ № 11 «РАЙДУЖНИЙ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10), в межах категорії земель житлової та громадської забудови на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі м. Києва (код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 02 серпня 2024 року № 50014-008854888-031-03, справа № 464394348).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

2.1. 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 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.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або 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.

Пунктом 2 проєкту рішення передбачено змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,3745 га (кадастровий номер 8000000000:66:017:0001) на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі міста

Києва, яка перебуває в оренді ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УНІВЕРСАМ № 11 «РАЙДУЖНИЙ» відповідно до договору оренди земельної ділянки від 01 вересня 2004 року № 66-6-00186, з урахуванням договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 05 липня 2019 року № 513 (право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2019 року, номер запису про інше речове право 32271318) та дозволити її використання з кодом виду цільового призначення - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Слід зауважити, що у витягу з Державного земельного кадастру від 12.08.2024 у розділі «Загальні відомості про земельну ділянку» земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:66:017:0001 визначено категорію земель – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення – роздрібної торгівлі та комерційних послуг. Такий вид цільового використання відповідає коду 1.11.3 Українського класифікатора форм власності на землю (який діяв з 1998 по 2010 роки).

Згідно з інформацією з державного реєстру речових прав на нерухоме майно цільове призначення земельної ділянки визначено для експлуатації та обслуговування будівлі універсаму та складу.

Отже зміна цільового призначення даної земельної ділянки відбувається в межах однієї категорії земель (землі житлової та громадської забудови), однак відбувається зміна виду цільового призначення.

З огляду на це слід зауважити, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.

Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, *не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).*

Також згідно з ч. 6 ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Разом з тим зміна виду цільового використання земельної ділянки відповідно до проєкту рішення призведе до провадження орендарем на такій ділянці іншої діяльності, аніж здійснювалась ним раніше (будівництво багатоквартирного будинку замість експлуатації будівлі універмагу), що згідно з положеннями законодавства передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.

2.2. Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених **частиною третьою** статті 20 Земельного кодексу України.

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 належить до території житлової забудови багатопверхової (існуючі).

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 категорії 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 житлової забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10 ; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.3. Відповідно до ч. 7 ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок погоджується у разі, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі - із землекористувачем, заставодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально).

В пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що заявою, підпис на якій засвідчено нотаріально 20.11.2023, зареєстрованою в реєстрі за № 5228, ПрАТ «УНІВЕРСАМ № 11 «РАЙДУЖНИЙ» погоджує зміну цільового призначення вищевказаної земельної ділянки.

Разом з тим **доцільним буде зазначити про наявність нотаріально посвідченої згоди землекористувача на зміну цільового призначення земельної ділянки саме в проекті рішення Київської міської ради**, що буде відповідати положенням земельного законодавства.

2.4. Згідно з ч. 4 ст. 20 Земельного кодексу України 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.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Зазначене цілком корелюється з приписами підпункту 4.3 пункту 4 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 30.09.2024 № 08/231-1505/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/38805

Дата реєстрації 02.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/231-1505/ПР «Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УНІВЕРСАМ № 11 «РАЙДУЖНИЙ», для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Райдужній, 15 у Дніпровському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
02.10.2024 № 08/38805

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 18:41:51 ;	02.10.2024 18:41:48 Розглянув;	02.10.2024 18:41:51 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 14:06:33 ;		02.10.2024 14:06:33 