



08/231-1744/MP  
20.11.2024

**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**  
IV сесія IX скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

Київ

№ \_\_\_\_\_

**Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки**



407394320

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» (код ЄДРПОУ: 32860384, місцезнаходження юридичної особи: 01010, м. Київ, вул. Острозьких князів, 8) від 11 жовтня 2024 року № 60185-009021110-031-03 про зміну цільового призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111), проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись до статтями 9, 20, 83, 186, пунктом 23 розділу X «Перехідних положень» 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», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «МАКСИМУМ» (Код 10100.0 Території житлової забудови) Код 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 11 жовтня 2024 року № 60185-009021110-031-03, справа № 407394320).

2. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,1561 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111) на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» відповідно до договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ», зареєстрованого в реєстрі 29 грудня 2022 року за № 680 (право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29 грудня 2022 року, номер запису про інше речове право 48882966) та дозволити її використання з кодом виду цільового призначення - 02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови.

3. Внести згідно з пунктом 2 цього рішення відповідні зміни до договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ», зареєстрованого в реєстрі 29 грудня 2022 року за № 680.

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ»:

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 про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2022 року № 680.

4.3. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки та щодо державної реєстрації обмежень у її використанні у порядку, визначеному законодавством України, та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

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.

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

В.о. заступника директора Департаменту –  
начальника юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

<sup>Засен</sup>  
Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Оксана Талітко  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПК КМР з  
ва питання

від 11.12.2024 № 08/230-1581

Голова

В. Терентьєв

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-72562 від 15.10.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки**

До справи  
№ 407394320



## 1. Юридична особа:

|  |  |
|--|--|
| Назва  | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» (далі – ТОВ «МАКСИМУМ»)   |
| Перелік засновників (учасників) юридичної особи* | <p>БОБКО АНДРІЙ ВАСИЛЬОВИЧ<br/>Україна, 79070, Львівська обл., місто Львів, вул. ЧУКАРИНА</p> <p>БОБКО КАТЕРИНА ПЕТРІВНА<br/>Україна, 79070, Львівська обл., місто Львів, вул. ЧУКАРИНА</p> <p>Товариство з обмеженою відповідальністю "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ідентифікаційний код: 33943393, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів, 8), яке діє від свого імені та в інтересах активів ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ" НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ</p> <p>Товариство з обмеженою відповідальністю "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ідентифікаційний код: 33943393, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів, 8), яке діє від свого імені та в інтересах активів ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ІНТЕРГАЛ-БУД" НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ</p> <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ: 41811961, адреса засновника: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів)</p> <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РОЗВИТОК НЕРУХОМОСТІ" (код ЄДРПОУ: 35968671, адреса засновника: Україна, 79058, Львівська обл., м. Львів, просп. ЧОРНОВОЛА)</p> <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВТОРПОЛІМЕРИ" (код ЄДРПОУ: 32914031, адреса засновника: Україна, 02094, м. Київ, вул. Магнітогорська)</p> <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕНТ-СЕРВІС" (код ЄДРПОУ: 35917915, адреса засновника: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів)</p> <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЖІ ДІ СІ УКРАЇНА" (код ЄДРПОУ: 35134501, адреса засновника: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів)</p> |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | <i>Відсутній</i>                  |
| Реєстраційний номер:                       | <i>від 14.10.2024 № 407394320</i> |

**2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:134:0111).**

|  |  |
|--|--|
| Місце розташування (адреса)  | <i>м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Воскресенська, 7</i>  |
| Площа  | <i>0,1561 га</i>   |
| Вид та термін користування   | <i>оренда до 29.12.2032</i>  |
| Категорія земель   | <i>землі житлової та громадської забудови</i>  |
| Вид цільового призначення:   |  |
| існуючий   | <i>02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для експлуатації та обслуговування житлового будинку)</i> |
| проектний  | <i>02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови</i>                        |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)   | <i>існуюча - 3 540 755 грн 31 коп.<br/>проектна – 4 673 797 грн 00 коп.</i>  |
| <i>*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.</i> |  |

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміна цільового призначення земельної ділянки), на підставі якого та 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 зміну цільового призначення земельної ділянки.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

|   |   |
|---|---|
| Наявність будівель і споруд на ділянці: | <i>Земельна ділянка забудована багатопверховим житловим будинком загальною площею 1867,7 кв.м, який перебуває у приватній власності ТОВ «МАКСИМУМ», право власності зареєстровано в установленому порядку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номер запису про право власності: від 01.11.2019 № 34012056, (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.10.2024 № 399421760).</i> |
| Наявність ДПТ:                          | <i>Детальний план території відсутній.</i>  |

|  |  |
|--|--|
| <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 до території багатопверхової житлової забудови (кадастрова довідка з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.02.2024 замовлення № 00504750).</p>  |
| <p>Правовий режим:</p>                               | <p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p>   |
| <p>Розташування в зеленій зоні:</p>                  | <p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>  |
| <p>Інші особливості:</p>                             | <p>Земельна ділянка площею 0,1561 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111) перебуває в оренді до 29.12.2032 ТОВ «МАКСИМУМ» для експлуатації та обслуговування житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва відповідно до договору оренди земельної ділянки від 29.12.2022 № 680 (право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.12.2022 року, номер запису про інше, речове право 48882966).</p> <p>ТОВ «МАКСИМУМ» заявою від 09.10.2024, підпис на якій посвідчено нотаріально, зареєстрованою в реєстрі за № 1081, надало згоду на зміну цільового призначення вищезазначеної земельної ділянки.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки або відмову, 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 проект 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 зміни цільового призначення земельних ділянок 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

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

Проект 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.

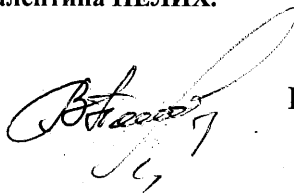
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: існуюча – 3 540 грн 76 коп. (0,1%), проектна - 140 213 грн 91 коп. (3 %).

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав на зміну цільового призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111).

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



**Валентина ПЕЛИХ**



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

11.12.2024 № 08/230-1581

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 20.11.2024 №08/231-1744/ПР  
«Про зміну цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» на  
вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва та внесення змін до  
договору оренди земельної ділянки»

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо  
відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю  
«МАКСИМУМ» (Код 10100.0 Території житлової забудови) Код 02.09 Для  
будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та  
громадської забудови на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі м. Києва  
(категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 11  
жовтня 2024 року № 60185-009021110-031-03, справа № 407394320) та змінити  
вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,1561 га (кадастровий  
номер 8000000000:66:134:0111) на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському  
районі міста Києва, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ» відповідно до договору оренди  
земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та  
ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ»,  
зареєстрованого в реєстрі 29 грудня 2022 року за № 680 (право оренди земельної  
ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно  
29 грудня 2022 року, номер запису про інше речове право 48882966) та дозволити  
її використання з кодом виду цільового призначення - 02.09 для будівництва і  
обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської  
збудови, а також внести згідно з пунктом 2 цього рішення відповідні зміни до  
договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою



та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МАКСИМУМ», зареєстрованого в реєстрі 29 грудня 2022 року за № 680.

Із матеріалів проекту рішення вбачається, що земельна ділянка забудована багатопверховим житловим будинком загальною площею 1867,7 кв. м, який перебуває у приватній власності ТОВ «МАКСИМУМ», право власності зареєстровано в установленому порядку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номер запису про право власності: від 01.11.2019 № 34012056, (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.10.2024 № 399421760).

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення земельна ділянка площею 0,1561 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111) перебуває в оренді до 29.12.2032 ТОВ «МАКСИМУМ» для експлуатації та обслуговування житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва відповідно до договору оренди земельної ділянки від 29.12.2022 № 680.

Крім того, зауважуємо, рішенням Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4853/4894 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАКСИМУМ" земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування житлового будинку на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва» передано ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МАКСИМУМ" в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1561 га (кадастровий номер 8000000000:66:134:0111, витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30 червня 2021 року № НВ-0007086652021) для експлуатації та обслуговування житлового будинку (код КВЦПЗ - 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Воскресенській, 7 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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 багатопверхової житлової забудови.

Детальний план території відсутній.

Зауважуємо, що згідно зі статтею 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.

Зауважуємо, що проектом рішення пропонується дозволити використання земельної ділянки із кодом виду цільового призначення - 02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови разом з тим, матеріали проекту рішення не містять інформації, що запропонований вид використання узгоджується із функціональним призначенням земельної ділянки, визначеним Генеральним планом міста Києва.

Враховуючи вищенаведене, та з огляду на принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та майна розміщеного на ній, закріпленого у положеннях Земельного кодексу України, відповідно до якого правовий режим використання земельної ділянки має узгоджуватися із правовим режимом майна, розміщеного на ній, сумнівним з правового погляду є використання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення - 02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови, зважаючи на те, що земельна ділянка надавалася в оренду для експлуатації та обслуговування житлового будинку та на якій розміщений багатоповерховий житловий будинок.

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Заступник начальника управління



Оксана ПАЛІЄНКО