



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

09.12.2024 № 08/226-2081

На № 08/231-1835/ПР від 03.12.2024

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 03.12.2024 № 08/231-1835/ПР
«Про надання Комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної
медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва земельної ділянки у
постійне користування для іншого історико-культурного призначення на вул.
Івана Мазепи, 2 у Печерському 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, 79-1, 83, 92,
116, 117, 122, 123, 186 Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої
статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону
України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо
розмежування земель державної та комунальної власності», Законом України
«Про адміністративну процедуру».

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 частково належить до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до вулиць і доріг.

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

На земельній ділянці розташована нежитлова будівля літ. «А1» загальною площею 1335 кв. м, яка перебуває у комунальній власності в особі КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.10.2017, номер відомостей про речове право 23102055) та закріплена на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.03.2018, номер запису про інше речове право 25856818) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 22.11.2024 № 404980475).

Ця будівля є пам'яткою архітектури та містобудування – будинок Київського місцевого правління Російського Червоного Хреста (наказ Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 № 424/1/16-08, охоронний № 453-Кв).

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: 522 грн 98 коп. (0,01 %).

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва для іншого історико-культурного призначення на вул. Івана Мазепи, 2 у Печерському районі м. Києва (категорія земель – землі історико-культурного призначення, код виду цільового призначення – 08.03), заява ДЦ від 15 листопада 2024 року № 68007-009103989-031-03, справа № 545439319.

Пунктом 2 проекту рішення вирішено надати Комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва, за умови виконання пункту 3 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 0,1150 га (кадастровий номер 8000000000:82:038:0001) для іншого історико-культурного призначення (код виду цільового призначення – 08.03) на вул. Івана Мазепи, 2 у Печерському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 березня 2018 року, номер запису про інше речове право 25856818).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту 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 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 з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань організаційно-правова форма юридичної особи «Комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва – комунальне підприємство.

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

2.2. 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 12.11.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці, що передається в постійне користування, визначена категорія земель – землі історико-культурного призначення, цільове призначення – 08.03 «для іншого історико-культурного призначення».

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».

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 частково належить до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до вулиць і доріг.*

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:

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; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01 ; 10.08	03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 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)
території вулиць та доріг	08.01 ; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином, надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 08.03 «для іншого історико-культурного призначення» не передбачено Класифікатором для видів функціонального призначення, визначених для земельної ділянки Генеральним планом м. Києва.

Разом з тим наявність у вказаному Класифікаторі кодів виду цільового використання «08.01» та «08.02» свідчить про можливість розміщення об'єктів історико-культурного призначення на вказаній земельній ділянці.

2.3. Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення Згідно з листом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.10.2024 № 066-3247, земельна ділянка розташована:

- в зоні регулювання забудови першої категорії;
- в зоні регулювання забудови пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра»;
- в зоні регулювання забудови пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення – «Будинок культури «Арсенал».

Також згідно з витягом від 12.11.2024 в Державному земельному кадастрі та відображеними на земельній ділянці встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Території в червоних лініях (0,0030 га);
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (0,1150 га);
- Історичні ареали населених місць (0,1150 га);
- Зона регулювання забудови (0,1150 га);
- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (0,1150 га) та ін.

З приводу вказаних обмежень варто зазначити таке.

Відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". *Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.*

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;

пам'ятка культурної спадщини (далі - пам'ятка) - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

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, надання земельної ділянки в постійне користування має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства, що корелюється з підпунктами 3.5, 3.7, 3.8, 3.9 пункту 3 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 03.12.2024 № 08/231-1835/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/51284

Дата реєстрації 10.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1835/ПР «Про надання Комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Печерського району м. Києва земельної ділянки у постійне користування для іншого історико-культурного призначення на вул. Івана Мазепи, 2 у Печерському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
10.12.2024 № 08/51284

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	10.12.2024 20:05:09 ;	10.12.2024 20:05:06 Розглянув;	10.12.2024 20:05:09 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.12.2024 16:08:18 ;		09.12.2024 16:08:18 