

08/231-3338/17P
15.11.2019



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Приватиз.

№ _____

Про приватизацію земельної ділянки громадянкою Крижанівською Юлією Михайлівною для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва



560728855

Відповідно до статей 9, 81, 83, 116, 118, 120, 121, 186 Земельного кодексу України, пункту 3 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр», 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 технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) громадянці Крижанівській Юлії Михайлівні для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ - 02.01, справа № 560728855).

2. Передати громадянці Крижанівській Юлії Михайлівні у приватну власність земельну ділянку площею 0,0419 га (кадастровий номер

8000000000:85:113:0021) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (код КВЦПЗ - 02.01) на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

3. Громадяниці Крижанівській Юлії Михайлівні:

3.1 Виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до статті 91 Земельного кодексу України.

3.2. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

3.3. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

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

3.5. Вжити заходів щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3.6. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

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).

4. Попередити власника земельної ділянки, що право власності на земельну ділянку може бути припинено у випадках, передбачених статтями 140, 143 Земельного кодексу України.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської міської
державної адміністрації

Вячеслав НЕПОП

Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Петро ОЛЕНИЧ

Заступник директора Департаменту –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

16.11.2022

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

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
18.01.2022

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Георгій ЗАНТАРАЯ

Б.О. Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Ганна ГАРШИНА
правовий відділ
введено в об.
big 20.12.2022 108/230-1883

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-2442 від 15.10.2019

до проекту рішення Київської міської ради:

Про приватизацію земельної ділянки громадянкою Крижанівською Юлією Михайлівною для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва

До кадастрової справи
№ 560728855



1. Фізична особа:

Назва: *Крижанівська Юлія Михайлівна*
Клопотання: *від 11.10.2019 номер 560728855*
Дозвіл / згода: -

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:85:113:0021)

Місце розташування (адреса): *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Миколи Юнкерова, 17/3*

Площа: *0,0419 га*

Вид та термін користування: *приватна власність*

Вид використання: *для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)*

3. Обґрунтування прийняття рішення

На клопотання зацікавленої особи відповідно до статей 9, 118 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 (власності) на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<i>Забудована житловим будинком (свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 28.12.2015, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 28.12.2015 № 51070098)</i>
Наявність ДПТ:	<i>Рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843 затверджено детальний план території. Відповідно до ДПТ – територія громадських будівель і споруд</i>
Функціональне призначення згідно Генплану:	<i>територія громадських будівель і споруд</i>
Правовий режим:	<i>Землі комунальної власності територіальної громади м. Києва</i>
Розташування в зеленій зоні:	<i>Не входить до зеленої зони</i>
Інші особливості:	-

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 квітня 2017 року № 241/2463.

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки може бути прийнято Київською міською радою з урахуванням вимог статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

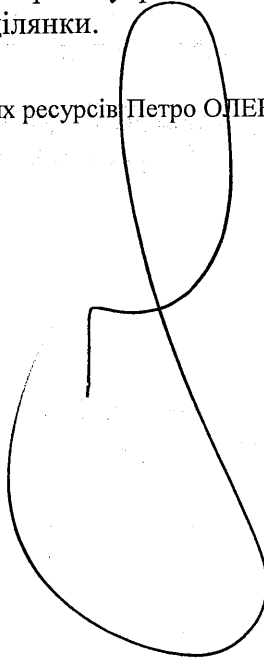
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо приватизації земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

20.12.2022 № 08/230-1883

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 15.11.2019 року № 08/231-3338/ПР
«Про приватизацію земельної ділянки громадянкою Крижанівською Юлією
Михайлівною для будівництва і обслуговування жилого будинку,
господарських будівель і споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в
Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого
повідомляємо наступне.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із
землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)
громадянці Крижанівській Юлії Михайлівні для будівництва і обслуговування
житлового будинку, господарських будівель та споруд на вул. Миколи
Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі
житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.01, справа № 560728855).

При цьому відповідно до вимог частини першої статті 50 Закону України
«Про землеустрій» проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок
розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної,
комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою
документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних
ділянок у випадках, визначених законом. Проєкти землеустрою щодо відведення
земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних
ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Також вказаним вище проєктом рішення передбачається передати
громадянці Крижанівській Юлії Михайлівні у приватну власність земельну
ділянку площею 0,0419 га (кадастровий номер 8000000000:85:113:0021) для

будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (код КВЦПЗ-02.01) на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Слід зазначити, що підпунктом 6.1.32 пункту 6.1 «Зона житлової забудови» розділу 6 «Сельбищні території» Державних будівельних норм України (Б2.2 – 12:2019) «Планування та забудова територій», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104 передбачено, що граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м² для блокованої забудови і не менше 500 м² для індивідуальної житлової забудови.

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення вказана вище земельна ділянка знаходиться в другій зоні округу санітарної охорони курорту Пуща-Водиця.

Відповідно до вимог статті 48 Земельного кодексу України на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

Звертаємо увагу на положення частини третьої даної статті, в якій зазначено, що у межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

Будівництво об'єктів житлового, громадського призначення та інших об'єктів, інша господарська діяльність на землях оздоровчого призначення здійснюються виключно за умови дотримання режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, якщо така діяльність сумісна з охороною природних лікувальних ресурсів і відпочинком населення.

Частиною першою статті 32 Закону України «Про курорти» передбачено, що друга зона (зона обмежень) охоплює: територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

Також частина друга вказаної вище статті визначає, що на території другої зони (зони обмежень) забороняється: будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт; проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території; спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації; забруднення

поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт; влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря; розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив; здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їх природних і лікувальних факторів; скидання у водні об'єкти сміття, стічних, підсланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин з транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

Зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення вбачається, що вказана вище земельна ділянка забудована житловим будинком (свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 28.12.2015, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 28.12.2015 № 51070098).

Проте, матеріали, додані до проекту рішення не містять копії договору купівлі-продажу садового житлового будинку від 25.02.2015 року № 171, що унеможлиблює ознайомлення з істотними умовами даного договору. Оскільки, відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу України (в редакції чинній на момент укладення вказаного договору купівлі-продажу) істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Крім цього, частиною першою статті 376 Цивільного кодексу України передбачено, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Також в пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 року № 787/1843 затверджено детальний план території, згідно з яким вказана земельна ділянка належить до території громадських будівель і споруд. Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд.

У разі передачі земельної ділянки з видом використання для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (код КВЦПЗ – 02.01) це не узгоджуватиметься з функціональним призначенням земельної ділянки, оскільки слід відрізнити земельні ділянки в межах території громадської забудови і земельні ділянки в межах території житлової забудови та враховувати дозволений вид використання територій відповідно функціонального призначення.

З огляду на вищезазначене сумнівним з правової точки зору є прийняття рішення про передачу громадянці Крижанівській Юлії Михайлівні у приватну власність земельної ділянки площею 0,0419 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на вул. Миколи Юнкєрова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва.

Підпунктом 3.3 пункту 3 проєкту рішення передбачається, що питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь необхідно вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.


Зауважуємо, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» з 01 січня 2021 року повністю скасовано пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Крім того, назву постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин зазначену у пункті 5 проєкту рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання» (в редакції із змінами і доповненнями).

У зв'язку з тим, що проєкт рішення зареєстровано ще у 2019 році, виникає питання необхідності актуалізації інформації, яка зазначена у проєкті рішення та матеріалах до нього, станом на сьогодні.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



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- 24к

Витяг з протоколу № 1/42
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 18.01.2023

25.6.8. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про приватизацію земельної ділянки громадянкою Крижанівською Юлією Михайлівною для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 20.12.2022 №08/230-1883 (справа 560728855, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 15.11.2019 №08/231-3338/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 20.12.2022 №08/230-1883, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 11-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 20.12.2022 №08/230-1883, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про приватизацію земельної ділянки громадянкою Крижанівською Юлією Михайлівною для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Миколи Юнкерова, 17/3 в Оболонському районі міста Києва».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 1.

Рішення прийнято.

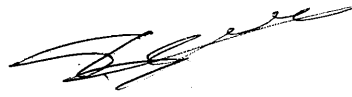
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ