



08/231-3820/ПР  
22.10.2021

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

**Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» земельної ділянки в оренду для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва**



543639766

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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 проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» від 09 вересня 2021 року № 50382-006176745-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Інтертрейдинг» для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та

громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07), заява ДЦ від 09 вересня 2021 року № 50382-006176745-031-03, справа № 543639766.

2. Передати товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,8576 га (кадастровий номер 8000000000:91:109:0201, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16 вересня 2021 року № НВ-0007623492021) для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення (код виду цільового призначення – 02.07 для іншої житлової забудови) на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10 лютого 2014 року, номер запису про право власності: 4622056).

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ»:

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

3.2. У місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки.

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. Виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 квітня 2008 року № 19/4959, Головного управління Держземагентства у м. Києві від 09 жовтня 2014 року № 19-26-0.3-5426/2-14, Міністерства культури та інформаційної політики України від 07 вересня 2021 року № 10687/6.11.1.

3.6. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі та дотримуватись вимог законодавства щодо використання частини земельної ділянки в межах червоних ліній.

3.7. 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).

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

3.9. Сплатити кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

4. 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.

5. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування 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. начальника юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Марія ДЕГТЯРЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

28.12.2021  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
ДЕПАРТАМЕНТУ

Архів правових відносин  
31.12.21 108/730-3024

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-29077 від 22.09.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» земельної ділянки в оренду для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва**

До кадастрової справи  
№ 543639766



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>Товариство з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ»</b>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<b>КОМПАНІЯ «ІСК ІНВЕСТ ЛІМІТЕД», Країна резиденства: Кіпр, Місцезнаходження: Кіпр, МІСТО НІКОСІЯ, 1065, 14 ПРОМІТЕОС СТРТ, ОФІС М002</b>  <b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», ЩО ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ ТА ЗА РАХУНОК АКТИВІВ І В ІНТЕРЕСАХ ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ (ЄДРІСІ, УКРАЇНА, 03150, МІСТО КИЇВ, ВУЛИЦЯ АНРІ БАРБЮСА, БУДИНОК 28Б).</b>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<b>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) - МАРК РОНАЛЬД РАЙНЕР, 02.09.1963 Р.Н., ВЕЛИКОБРИТАНІЯ, ОПОСЕРЕДКОВАНЕ ВОЛОДІННЯ ЧЕРЕЗ ДЕЛІТАРА ЛІМІТЕД 100%.</b>
Реєстраційний номер:	<b>від 10.09.2021 № 543639766</b>

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:109:0201).

Місце розташування (адреса)	<b>м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Нагірна, 47</b>
Площа	<b>0,8576 га</b>
Вид та термін користування	<b>право в процесі оформлення (оренда на 5 років)</b>
Вид використання	<b>для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення</b>
Цільове призначення	<b>02.07 для іншої житлової забудови</b>

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<b>19 657 456 грн 08 коп.</b>
<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, який згідно зі статтею 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами, зокрема: структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури:

**від 27.04.2009 № 09-3784**

територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

**від 09.10.2014 № 19-26-0.3-5426/2-14**

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 на землю.

### 5. Особливі характеристики ділянки.

<b>Наявність будівель і споруд на ділянці:</b>	<i>Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею з приміщеннями супутного призначення (літера А) площею 2052,5 кв.м, нежитловою будівлею з приміщеннями супутного призначення (літера Б) площею 23,8 кв.м, які належать на праві приватної власності товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.02.2014, номер запису про право власності 4622056).</i>
<b>Наявність ДПТ:</b>	<i>Детальний план території відсутній.</i>
<b>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</b>	<i>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 та споруд (витяг з містобудівного кадастру від 15.10.2013 № 18362/0/12/12-03-13).</i>
<b>Правовий режим:</b>	<i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i>
<b>Розташування в зеленій зоні:</b>	<i>За даними Міського земельного кадастру земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i>

<b>Інші особливості:</b>	<p><i>Пунктом 3.9 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) стягнути кошти за користування земельною ділянкою без правоустановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України.</i></p> <p><i>До проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі м. Києва доданий лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 07.09.2021 № 10687/6.11.1 з інформацією про наявність у межах земельної ділянки режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмеження у використанні вказаної земельної ділянки.</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статті 9 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--------------------------	---

#### **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 Київради від 20.04.2017 № 241/2463.

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

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **589 723 грн 68 коп. ( 3 %).**

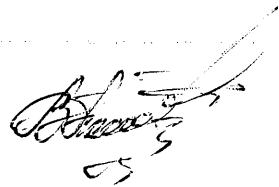
#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



# 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

№ 08/281-990к

Витяг з протоколу № 26/28  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 28.12.2021

- 3.1.1. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» земельної ділянки в оренду для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва» (справа 543639766, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 22.10.2021 №08/231-3820/ПР).

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань охорони культурної спадщини.*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИСТУПИЛИ:**

Зоя ЯРОШ, Григорій МАЛЕНКО, Валентина ПЕЛИХ, Дмитро КАЛЬКО.

**ВИРІШИЛИ:** *Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» земельної ділянки в оренду для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 3.9 пункту 3 та пункт 5. Пункт 6 проекту рішення відповідно вважати пунктом 5.*

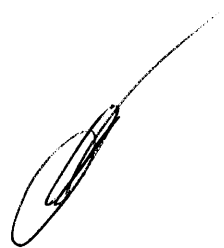


ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 2,  
«не голосували» – 1.

**Рішення прийнято.**

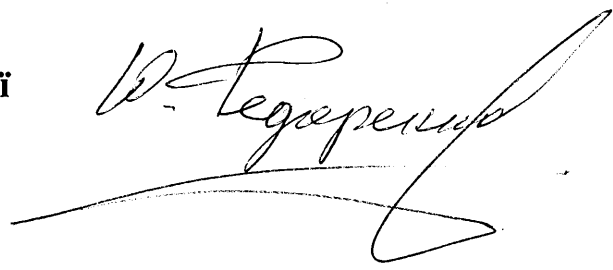
Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії



**Юрій ФЕДОРЕНКО**



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

31.12.21 № 08/230-3024

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

## Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 22.10.2021 №08/231-3820/ПР  
«Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Торговий дім  
«ІНТЕРТРЕЙДІНГ» земельної ділянки в оренду для будівництва житлово –  
офісного комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями соціально –  
громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста  
Києва»

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

Проєктом рішення передбачається затвердити проєкт землеустрою щодо  
відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю  
«Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» для будівництва житлово – офісного  
комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями соціально –  
громадського призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста  
Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду  
цільового призначення – 02.07) та передати товариству з обмеженою  
відповідальністю «Торговий дім «ІНТЕРТРЕЙДІНГ» в оренду на 5 років  
земельну ділянку площею 0,8576 га (кадастровий номер  
8000000000:91:109:0201) для будівництва житлово – офісного комплексу з  
вбудовано – прибудованими приміщеннями соціально – громадського  
призначення на вул. Нагірній, 47 у Шевченківському районі міста Києва у зв'язку  
з набуттям права власності.

Із аналізу матеріалів доданих до проєкту рішення вбачається, про наявність  
режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмежень у використанні  
даної земельної ділянки. Детальний план території відсутній.

Також до проекту рішення додано лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 07.09.2021 №10687/6.11.1, у якому зазначається: «Земельна ділянка за вказаною адресою розташовується в історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 №599), в на території пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 №58/0/16-10 у редакції наказу Міністерства культури і туризму України від 16.06.2011 №453/0/16-11), за потреби будь-які роботи здійснювати за проектною документацією, розробленою і погодженою у порядку, визначеному законодавством та державними будівельними нормами, у тому числі органом охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації.

Відсутність затвердженої у встановленому порядку науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, яка б визначала межі і режими використання зон охорони пам'яток культурної спадщини, режими використання історичного ареалу населеного місця, об'єкта всесвітньої спадщини або плану організації території історико-культурного заповідника, не позбавляє захисту та наявності обмежень у використанні земельної ділянки навколо пам'яток культурної спадщини, історико-культурного заповідника або в межах території об'єкта всесвітньої спадщини, історичного ареалу населеного місця, які визначатимуться відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»

Відповідно до 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 комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території; генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території; план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»; детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною, не поширюються на випадки, в тому числі, розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи.

При цьому, цією ж статтею визначено, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим - дванадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного

виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим - п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка в тому числі віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісогосподарського призначення.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичний ареал населеного місця - 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.

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».

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території належать до земель історико – культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

Відповідно до статті 150 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки історико – культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

Отже, передача земельної ділянки, яка відноситься до земель історико – культурного призначення з видом використання для будівництва житлово – офісного комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями соціально – громадського управління не відповідає вищенаведеним нормам законодавства.

Крім того, 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 та споруд.

У листі Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 23.04.2008 №19-4959 зазначено про необхідність до затвердження проекту відведення земельної ділянки під будівництво житлово – офісного комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями соціально – громадського призначення доцільно на підставі погодженого містобудівного обґрунтування внесення змін до містобудівної документації прийняти рішення

про внесення змін до Генерального плану міста щодо вилучення території з категорії земель громадських будівель і споруд та переведення її до багатоповислової забудови.

Згідно із частиною третьою статті 19 Земельного кодексу України земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.

У свою чергу, частиною першою статті 20 Земельного кодексу України передбачено, що 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.

Згідно з частиною третьою статті 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.

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі - Класифікатор).

Відповідно до абзацу дев'ятого пункту 2 розділу I «Загальні положення» Класифікатора категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території.

Разом з тим, у абзаці третьому пункту 3 Класифікатора вказано, що оскільки під час внесення 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, до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне призначення території, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Щодо підпункту 3.9 пункту 3 проекту рішення зазначаємо, що земельне законодавство не передбачає сплати коштів за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди. Разом з тим, відповідно до статті 1212 Цивільного кодексу України у випадку використання землекористувачем

сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 Цивільного кодексу України. Особливості та порядок застосування статті 1212 Цивільного кодексу України, визначено у правовій позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у Постанові від 09 листопада 2021 року по справі №905/1680/20.

Пунктом 5 проекту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Згідно зі статтею 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.

Законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Зважаючи на вищевикладене управління повертає проект рішення як такий, що не відповідає вищевказаним земельному законодавству.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК

