

08/231-513/1110
11.04.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІІІ СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Наказ

№ _____

Про передачу громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Юнкерова Миколи, 34 у Оболонському районі міста Києва



578839994

Розглянувши заяву Горбачової Олександри Сергіївни яка зареєстрована за адресою: _____ від 27 лютого 2024 року № 50397-008352398-031-03, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», 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 ГР. ГОРБАЧОВІЙ ОЛЕКСАНДРІ СЕРГІЇВНІ для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: вулиця Юнкерова Миколи, 34 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03), заява ДЦ від 27 лютого 2024 року № 50397-008352398-031-03, справа № 578839994.

2. Передати громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0900 га (кадастровий номер 8000000000:85:069:0008) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення – 02.03) на вул. Юнкерова Миколи, 34 у Оболонському 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 26 листопада 2021 року, номер відомостей про речове право: 45305503).

3. Громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні:

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

3.2. 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 оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

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 листі Міністерства культури та інформаційної політики України від 17 березня 2023 року № 06/35/2513-23.

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

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. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

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

3.10. Сплатити безпідставно збереженні 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 на підставі розрахунку

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

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.10 пункту 3 цього рішення.

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 та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

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

Начальник 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

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Кравців Віктор
09.05.2014 № 1230-591*

*Постійна комісія
Київської міської ради
з питань архітектури
та земельних відносин
сперитор
Секретар*

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Ірина Перемко
Ірина Ірмаченко*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-63296 від 04.03.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

До справи
№ 578839994



*Про передачу громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні
земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
нежитлових будівель на вул. Юнкерова Миколи, 34 в
Оболонському районі міста Києва*

1. Фізична особа:

ПІБ	Горбачова Олександра Сергіївна
Реєстраційний номер:	від 28.02.2024 № 578839994

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:069:0008).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Юнкерова Миколи, 34
Площа	0,0900 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	1 807 679 грн 81 коп.
* Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.	

3. Обґрунтування прийняття рішення.

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежитловими будівлями, які належать на праві приватної власності гр. Горбачовій О.С., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2517671780000, складовими частинами якого є: нежитлова будівля А загальною площею 204,7 кв.м, нежитлова будівля Б загальною площею 49 кв.м, нежитлова будівля В загальною площею 43,6 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 26.11.2021, номер відомостей про речове право: 45305503.
---	--

<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Відповідно до детального плану території району Пуца-Водиця, затвердженого рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території середньо- та багатоповерхової забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 28.09.2022 № 1921/0/12-53/12-03-22 надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p>
<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 середньо- та багатоповерхової забудови.</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 знаходиться в історичному ареалі міста «Пуца-Водиця» (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 17 березня 2023 року № 06/35/2513-23).</p> <p>Підпунктом 3.10 пункту 3 проекту 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду земельної ділянки, 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 передачі земельних ділянок у 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 20.04.2017 № 241/2463.

Проект рішення містить інформацію про заявника, що відноситься до інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

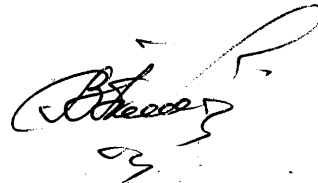
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради 14 грудня.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **54 230 грн 39 коп. (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

09.03.2024 № 08/231-531

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 11.04.2024 №08/231-513/ПР «Про передачу громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Юнкерова Миколи, 34 в Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого надаємо такі зауваження.

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Горбачовій Олександрі Сергіївні для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Юнкерова Миколи, 34 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель — землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення — 02.03) та передати громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0900 га (кадастровий номер 8000000000:85:069:0008) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення — 02.03) на вул. Юнкерова Миколи, 34 у Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 листопада 2021 року, номер відомостей про речове право 45305503).

1. 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 середньо- та багатоповерхової забудови.

Відповідно до детального плану території району Пуща-Водиця, затвердженого рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території середньо- та багатоповерхової забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 28.09.2022 № 1921/0/12-53/12-03-22 надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Згідно з листом Міністерства культури та інформаційної політики України від 17 березня 2023 року № 06/35/2513-23 земельна ділянка знаходиться в історичному ареалі міста «Пуща-Водиця».

Відповідно до листа Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.02.2023 № 066-363 земельна ділянка за адресою: вул. Юнкерова Миколи, 34 розташована в зоні регулювання забудови II категорії пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок житловий», яка визначена науково-проектною документацією з визначення меж і режимів використання зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок житловий» (охоронний № 961-Кв) на вул. Юнкерова, 37-а в місті Києві, яка затверджена наказом Департаменту від 22.12.2021 № 71.

Відповідно до частини 1 статті 54¹ 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».

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.

Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що 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. Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів

землекористування. Проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

Отже, земельна ділянка, що пропонується надати в оренду відповідно до проекту рішення відноситься до земель історико – культурного призначення в силу закону.

Зауважуємо, що у проекті рішення не відображена інформація щодо того, що земельна ділянка відноситься до земель історико – культурно призначення.

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

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.

3. Пунктом 2 проекту рішення передбачається передати громадянці Горбачовій Олександрі Сергіївні, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0900 га (кадастровий номер 8000000000:85:069:0008) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення — 02.03) на вул. Юнкерова Миколи, 34 у Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 листопада 2021 року, номер відомостей про речове право 45305503).

Зауважуємо, у матеріалах доданих до проекту рішення, міститься лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.01.2024 № 0570202/2-322 у якому зазначено: «Згідно умовних позначень графічної частини проекту землеустрою вбачається, що на земельній ділянці розташовані металеві споруди.

Слід зазначити, що відповідно до частини другої статті 28 Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» - тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК