



08/231-548/17P
19.04.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Засвіт. акт. м.р.



442394787

Про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» (код ЄДРПОУ: 42160247, місцезнаходження юридичної особи: 01054, м. Київ, вул. Тургенєвська, 4а) від 10 квітня 2024 року № 72361-008490504-031-03, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 20, 83, 186, пунктом 23 розділу X «Перехідні положення» 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», враховуючи рішення Київської міської ради від 02 березня 2023 року № 6030/6071 «Про перейменування вулиці Тургенєвської в Шевченківському районі міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Центр фізичного та культурного розвитку» від цільового призначення якої змінюється із земель призначених для будівництва і обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з

отриманням прибутку – код КВЦПЗД 03.10, на земельні ділянки, які використовуються для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури – код КВЦПЗД 02.10 на вул. Олександра Кониського, 4А у Шевченківському районі м. Києва, заява ДЦ від 10 квітня 2024 року № 72361-008490504-031-03, справа № 442394787.

2. Змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,2296 га (кадастровий номер 8000000000:88:172:0030), яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» (право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 жовтня 2021 року, номер запису про інше речове право: 44625877) та дозволити її використання з кодом виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва.

3. Внести згідно з пунктом 2 цього рішення відповідні зміни до договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2021 року № 2036.

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ»:

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 25 жовтня 2021 року № 2036 (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

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

4.6. 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).

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

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

4.9. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки в порядку, визначеному законодавством України.

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.

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

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-65524 від 16.04.2024

до проекту рішення Київської міської ради:
Про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва

До справи
№ 442394787



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ОСИПЕНКО АНДРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: Україна, 04073, місто Київ, ВУЛИЦЯ КОПИЛІВСЬКА НОВАК ІГОР ІВАНОВИЧ Адреса засновника: Україна, 08150, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, місто Боярка, ВУЛИЦЯ НЕКРАСОВА ТРОЯНЧУК ПЕТРО ВАСИЛЬОВИЧ Адреса засновника: Україна, 10000, Житомирська обл., місто Житомир, ПРОСПЕКТ НЕЗАЛЕЖНОСТІ
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ТРОЯНЧУК ПЕТРО ВАСИЛЬОВИЧ Адреса засновника: ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСТЬ, МІСТО ЖИТОМИР, ПРОСПЕКТ НЕЗАЛЕЖНОСТІ НОВАК ІГОР ІВАНОВИЧ Адреса засновника: КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКИЙ РАЙОН, МІСТО БОЯРКА, ВУЛИЦЯ НЕКРАСОВА ОСИПЕНКО АНДРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: МІСТО КИЇВ, ВУЛИЦЯ КОПИЛІВСЬКА, БУДИНОК 21
Реєстраційний номер:	від 11.04.2024 № 442394787

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:88:172:0030).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Олександра Кониського (колишня Тургенєвська), 4 А
Площа	0,2296 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда до 25.10.2031)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	Існуюче 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку Проектне 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>Існуюча 50 683 961 грн 53 коп. Проектна 30 410 376 грн 92 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).

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:	<i>Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1612318780000) загальною площею 240,8 кв.м, яка на підставі договору купівлі-продажу від 01.08.2018 № 939 належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.08.2018, номер відомостей про речове право: 27301630).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</i>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<i>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 відноситься переважно до території житлової середньо- та малоповерхової забудови та частково до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 07.02.2024 № 055-1262).</i>
Правовий режим:	<i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i>
Розташування в зеленій зоні:	<i>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i>

<p>Інші особливості:</p>	<p><i>Згідно з частиною сьомою статті 20 Земельного кодексу України ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» заявою, підпис на якій засвідчено нотаріально від 28 лютого 2024 року, зареєстрованою в реєстрі за № 152, надало згоду на зміну цільового призначення земельної ділянки.</i></p> <p><i>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» листом від 02.10.2023 гарантує, що при виконанні робіт з реконструкції нежитлової будівлі під житловий будинок, також будуть проведені роботи з облаштування та благоустрою існуючого в межах земельної ділянки спортивного майданчика.</i></p> <p><i>Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) наказом від 30.08.2022 № 572 затвердив містобудівні умови та обмеження реконструкції нежитлової будівлі під житловий будинок з благоустроєм та облаштуванням майданчика для спорту за адресою : вул. Тургенівська, 4А у Шевченківському районі міста Києва.</i></p> <p><i>Згідно рішення Київської міської ради від 02.03.2023 № 6030/6071 «Про перейменування вулиці Тургенівської в Шевченківському районі міста Києва» вулицю Тургенівську в Шевченківському районі міста Києва перейменовано на вулицю Олександра Кониського.</i></p> <p><i>Зазначасмо, 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--------------------------	--

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок зміни цільового призначення земельної ділянки 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 містить інформацію 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.

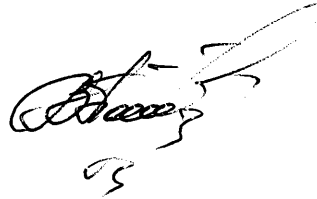
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **існуючий - 2 534 198 грн 08коп. (5 %), проєктний – 912 311 грн 31 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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

06.06.2024 № 08/230-755

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 19.04.2024 №08/231-548/ІР «Про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва»

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

Проєктом рішення передбачається затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Центр фізичного та культурного розвитку» від цільового призначення якої змінюється із земель призначених для будівництва і обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку – код КВЦПЗД 03.10, на земельні ділянки, які використовуються для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури – код КВЦПЗД 02.10 на вул. Олександра Кониського, 4А у Шевченківському районі м. Києва, заява ДЦ від 10 квітня 2024 року № 72361-008490504-031-03, справа № 442394787, а також змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,2296 га (кадастровий номер 8000000000:88:172:0030), яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО

ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» (право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 жовтня 2021 року, номер запису про інше речове право: 44625877) та дозволити її використання з кодом виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва.

1. Як вбачається із пояснювальної записки до проекту землеустрою зазначена земельна ділянка розташовується в історичному ареалі міста.

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. Пунктом 3 проекту рішення передбачається внести згідно з пунктом 2 цього рішення відповідні зміни до договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2021 року № 2036.

Відповідно до частини першої статті 626 Цивільного кодексу України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Стаття 651 Цивільного кодексу України передбачає, що зміна або розірвання договору допускається за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

За правилами правотворчості волевиявлення сторони за договором має бути чітким, зрозумілим та не допускати неоднозначного трактування з метою забезпечення належної його реалізації.

Зважаючи на викладене пункт проєкту рішення про внесення змін до договору має чітко відображати волевиявлення Київської міської ради із зазначенням того які зміни та до якого пункту мають бути внесені.

3. Зауважуємо рішенням Київської міської ради від 22 квітня 2021 року № 915/956 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі з облаштуванням спортивного майданчика на вул. Тургеневській, 4-а у Шевченківському районі міста Києва» передано ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ", в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2296 га (кадастровий номер 8000000000:88:172:0030) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі з облаштуванням спортивного майданчика (код КВЦПЗ - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) на вул. Тургеневській, 4-а у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до інформації із пояснювальної записки до проєкту рішення ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» планує виконати роботи з реконструкції нежитлової будівлі під житловий будинок, також будуть проведені роботи з облаштування та благоустрою існуючого в межах земельної ділянки спортивного майданчика.

Зважаючи на викладене, постає питання щодо зміни виду використання земельної ділянки та відповідно відображення його у договорі оренди земельної ділянки.

У зв'язку з чим Управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Тетяна Мороченець