



08/231-798/MP
07.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____



674964462

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» (код ЄДРПОУ: 32667769, місцезнаходження юридичної особи: 01010, місто Київ, вулиця Івана Мазепи, будинок 28) від 21 травня 2024 року № 77133-008611829-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24 травня 2019 року, номер відомостей про речове право: 31698093), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,1611 га (кадастровий номер

8000000000:85:376:0023) для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з розташуванням на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06 липня 2021 року та 25 лютого 2021 року, номери відомостей про речове право: 42906550 та 40786723 відповідно) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 21 травня 2024 року № 77133-008611829-031-03, справа № **674964462**.

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ»:

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

2.2. 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).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

2.5. Дотримуватися вимог статті 111 Земельного кодексу України та обмежень у використанні земельної ділянки, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі та визначених законодавством України, зокрема Законом України «Про охорону культурної спадщини», Законом України «Про охорону археологічної спадщини», Законом України «Про автомобільні дороги».

2.6. Виконувати зобов'язання, передбачені охоронним договором на пам'ятку культурної спадщини за адресою: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 29 літ. А від 16 жовтня 2012 року № 2827.

2.7. 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).

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

2.9. Вжити заходів щодо внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.

2.10. 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).

3. Рекомендувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність до законодавства України.

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.10 пункту 2 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 земельних ділянок.

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

Секретар засідання

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту
культурної спадщини

Голова

*з рекомендацією
з рішенням № 16/81
12.06.2024*

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Валентина ПОЛОЖИШНИК

17.06.2024 № 08/230-843

ПІДТВЕРЖЕНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67144 від 04.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва

До справи
№ 674964462



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ»
Перелік засновників (учасників)*	ТРЕТЬЯКОВА АЛЛА ФЕОДОСІВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03040, місто Київ, пр. Голосіївський, будинок 94, корпус 2, квартира 76.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ТРЕТЬЯКОВА АЛЛА ФЕОДОСІВНА, громадянство: Україна, Україна, 03040, місто Київ, пр. Голосіївський, будинок 94, корпус 2, квартира 76.
Реєстраційний номер:	від 22.05.2024 № 674964462

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:376:0023).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Подільський, вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б)
Площа:	0,1611 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	40 199 397 грн 30 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.

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 04.06.2024 № НВ-0001363512024), право комунальної власності

територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 травня 2019 року, номер відомостей про речове право: 31698093) Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2404822080000) загальною площею 1867,5 кв.м та нежилым будинком (літ. Б) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2302418580000) загальною площею 326,8 кв.м, які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» (далі - ТОВ «НІКА- НОВИЙ СВІТ») на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.07.2021 та 25.02.2021, номери відомостей про речове право: 42906550 та 40786723 відповідно). На першому поверсі нежитлового будинку літера «А» розміщений ганок некапітального характеру, який за необхідності буде демонтовано (лист ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» від 23.05.2024 № 23/05/2024).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд та частково до вулиць і доріг. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній (лист Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право комунальної власності територіальної громади міста Києва зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.05.2019, номер відомостей про речове право: 31698093).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Інші особливості:

Земельна ділянка розташовується в Центральному історичному ареалі міста Києва, на території Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», комплексу пам'яток архітектури вул. Покровської (архітектурний заповідник), в архітектурній та археологічній охоронній зоні, є складовою частиною пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в межах території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).

Рішенням Київської міської ради від 06.12.2018 № 303/6354 земельна ділянка передана ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» в оренду на 5 років для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення (договір оренди від 24.05.2019 № 162), термін дії до 24.05.2024).

ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» звернулося з листом-повідомленням від 24.05.2024 № 785654050 про поновлення договору оренди земельної ділянки. Однак, договір оренди не був поновлений, оскільки Товариство втратило переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк, про що Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформував заявника листом від 30.05.2024 № 05716-7306.

Враховуючи те, що передача в оренду земельної ділянки відповідно до статті 123 Земельного кодексу України передбачається без зміни її меж та цільового призначення та без складення документації із землеустрою, проектом рішення рекомендовано Товариству привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність до вимог законодавства України.

Крім того, нежитлий будинок-офіс (літера А), який розміщений на земельній ділянці, є пам'яткою архітектури місцевого значення – будинок житловий (Наказ Міністерства культури України від 18.04.2017 № 324, охоронний № 1016-Кв), адреса за наказом: м. Київ, вул. Іллінська, буд. 22 (охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини від 29.04.2024 №5158).

Проектом 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 збережені кошти

	<p>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 проєкт 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.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт 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.

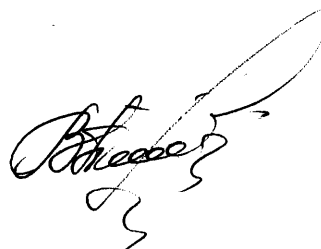
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 009 969 грн 87 коп. (5 %)**.

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,
МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-258к

Витяг з протоколу № 16/81
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 12.06.2024

8.2.6. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва» (справа № 674964462, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 07.06.2024 № 08/231-798/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань збереження та захисту культурної спадщини.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» від 10.06.2024 № 10/06/2024 (вх. № 08/22436 від 10.06.2024) з проханням збільшити строк оренди земельної ділянки з 5 до 15 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» від 10.06.2024 № 10/06/2024 (вх. № 08/22436 від 10.06.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового*

будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5-років» замінити словами та цифрами «на 15 років», а також у підпункті 2.10 пункту 2 проєкту рішення слова «з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній» замінити словами та цифрами «з моменту закінчення договору оренди земельної ділянки від 24 травня 2019 року № 162» у зв'язку з технічною помилкою.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16 (Баленко І. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Зантарая Г. М., Бурдукова В. В.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
17.06.2024 № 08/230-843
на № _____ від _____

тел.: (044) 202-70-19

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 07.06.2024 №08/231-798/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування
реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою
реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з
приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного,
29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого
повідомляє про таке.

Проектом рішення пропонується передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ», за умови
виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею
0,1611 га (кадастровий номер 8000000000:85:376:0023) для проектування
реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою
реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з
приміщеннями торгово-громадського призначення (код виду цільового
призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних
будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою
діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Петра Сагайдачного, 29
(літ. А, Б) у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності

територіальної громади міста Києва у зв'язку з розташуванням на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06 липня 2021 року та 25 лютого 2021 року, номери відомостей про речове право: 42906550 та 40786723 відповідно) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення детальний план території відсутній. Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд та частково до вулиць і доріг. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній (лист Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).

Земельна ділянка розташовується в Центральному історичному ареалі міста Києва, на території Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», комплексу пам'яток архітектури вул. Покровської (архітектурний заповідник), в архітектурній та археологічній охоронній зоні, є складовою частиною пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в межах території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).

Крім того, нежилий будинок – офіс (літера А), який розміщений на земельній ділянці, є пам'яткою архітектури місцевого значення – будинок житловий (Наказ Міністерства культури України від 18.04.2017 №324, охоронний №1016-Кв), адреса за наказом: м. Київ, вул. Іллінська, буд 22 (охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини від 29.04.2024 №5158).

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.

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

Стаття 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що 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 окремих видів 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: розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи; приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону; надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; надання земельної ділянки для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій, лінійних об'єктів енергетичної та транспортної інфраструктури (доріг, мостів, естакад); буріння, влаштування (облаштування) та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів; будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів; будівництва, експлуатації окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим - тринадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим - п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка:

розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);

віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісогосподарського призначення.

Зважаючи на викладене надання земельної ділянки з видом використання для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення не узгоджується із наведеними вище вимогами законів України.

Крім того, звертаємо увагу, що при розгляді проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА – НОВИЙ СВІТ» для проектування, реставрації реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно – адміністративний центр з приміщеннями торгово- громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва.» у 2018 році управлінням було також надано до нього правовий висновок від 06.11.2018 № 08/230-2144.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК