



08/231-1244/17P
07.04.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва



528839673

Відповідно до статей 9, 20, 186 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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 «ДОРАДО» від 01 березня 2021 року № 72045-005622999-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код

КВЦПЗ – 02.10), заява ДЦ від 01 березня 2021 року № 72045-005622999-031-03, справа № 528839673.

2. Змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,8621 га (кадастровий номер 8000000000:78:018:0003, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 10 березня 2021 року № НВ-0006488042021) на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва, яка перебуває в оренді у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» на підставі договору оренди земельної ділянки 04 червня 2003 року № 78-6-00090, та дозволити її використання для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням (код КВЦПЗ – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО»:

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 укладення додаткової угоди про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04 червня 2003 року № 78-6-00090.

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 Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15 червня 2020 року № 6222/0/09/19-20.

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

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

3.8. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

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

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.

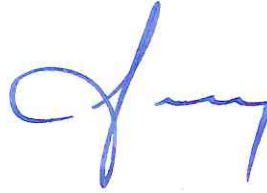
6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Перший заступник голови Київської
міської державної адміністрації



Микола ПОВОРОЗНИК

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



Петро ОЛЕНИЧ

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



Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

20.05.2023

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

Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар



Юрій ФЕДОРЕНКО

Б.о.

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

В. Федоренко
В. Федоренко
правовий відділ
09.06.2023 №08/230-1074

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОПЛАНУВАННЯ
ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
01.06.2023

ГОЛОВА

МИХАЙЛО ТЕРЕНТЬЄВ

СЕКРЕТАР



ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-18989 від 16.03.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про зміну цільового призначення земельної ділянки
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в
житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами
ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та
обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а
в Оболонському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 528839673



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ЗРЮТІН ОЛЕКСАНДР ІВАНОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОІВ СТАЛІНГРАДА, будинок 14, квартира 164
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ЗРЮТІН ОЛЕКСАНДР ІВАНОВИЧ, УКРАЇНА
Клопотання	від 02.03.2021 № 528839673

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер № 8000000000:78:018:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Автозаводська, 72а
Площа	0,8621 га
Вид та термін користування	оренда (зміна цільового призначення)
Вид використання	для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням
Цільове призначення	існуюче цільове призначення: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості проектне цільове призначення: 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	11 058 795 грн 92 коп. (за умови коду КВЦПЗ 11.02) 13 823 494 грн 89 коп. (за умови коду КВЦПЗ 02.10)

*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 земельпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно із Земельним кодексом України погоджено з відповідними органами, зокрема:

структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (екстериторіальне погодження):

від 06.07.2020 № 6970/0/09/09-20

від 03.07.2020 № 12173/88-20

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 зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у користуванні.

5. Особливі характеристики ділянки.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Майновий комплекс за адресою: вул. Автозаводська, 72а (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1722093080000), перебуває у приватній власності ТОВ «ДОРАДО» на підставі договору купівлі-продажу державного комунального майна від 18.01.1995 № 000224/50 (номер запису про право власності: 29459763 від 10.12.2018, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.03.2021 № 248408071). Відповідно до листа ТОВ «ДОРАДО» від 11.02.2020 № 7/02 майновий комплекс складається з окремостоячих будівель, частина яких містить тимчасові добудови (встановлені господарським способом), у межах земельної ділянки розміщені тимчасові будівлі і споруди, побудовані господарським способом та металеві навіси. Все майно, у тому числі тимчасові господарські будівлі належать ТОВ «ДОРАДО», майно сторонніх осіб на земельній ділянці відсутнє.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>

Функціональне призначення згідно Генплану:	Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатопверхової житлової забудови. Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.06.2020 № 6222/0/09/19-20 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. На даний час перебуває в оренді ТОВ «ДОРАДО» для експлуатації та обслуговування виробничих будівель і споруд на підставі договору оренди земельної ділянки від 04.06.2003 № 78-6-00090 (термін дії оренди до 04.06.2028).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	За даними офіційного порталу Державної податкової служби України, станом на 15.03.2020 платник податків - ТОВ «ДОРАДО» не має податкового боргу.

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської ради від 20 квітня 2017 року № 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 Київської ради від 12 грудня 2019 року № 456/8029 «Про Бюджет м. Києва на 2020 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

331 763 грн 99 коп. (3%) - за умови коду КВЦПЗ 11.02;

414 704 грн 85 коп. (3%) - за умови зміни коду на КВЦПЗ 02.10.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Петро ОЛЕНИЧ**.

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

09.06.2023 № 08/230-1074

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 07.04.2021 №08/231-1241/ІР «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва»

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

Проектом рішення Київської міської ради передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано – прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.10) та змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0, 8621 га (кадастровий номер 8000000000:78:018:0003, витяг з Державного кадастру про земельну ділянку від 10 березня 2021 року №НВ - 0006488042021) на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва, яка перебуває в оренді у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» на підставі договору оренди земельної ділянки від 04 червня 2003 №78-6-00090 та дозволити її використання для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано – прибудованими об'єктами ринкової

інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням (код КВЦПЗ – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури).

Згідно з пояснювальною запискою до проекту рішення та матеріалами проекту землеустрою детальний план території відсутній на земельну ділянку площею 0,8621 га на вул. Автозаводській, 72а у Оболонському районі м. Києва.

Також відповідно до пояснювальної записки до проекту рішення існуюче цільове призначення земельної ділянки: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Згідно зі статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України при зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення. 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. При внесенні 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. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Згідно з пунктом 23 розділу X Земельного кодексу України до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо земельних ділянок приватної власності - сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони належність земельної ділянки до функціональної зони, встановленої до 1 січня 2025 року, визначається відповідно до:

плану зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів, на які не затверджений детальний план території);

генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та щодо земельних ділянок у межах населеного пункту, на які не затверджений детальний план території);

детального плану території;

містобудівної документації регіонального рівня (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів, на які не розроблено детальний план території).

Проект землеустрою містить висновок Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.07.2020 №20-0579-В, відповідно до якого Департамент погоджує проєкт землеустрою і вважає за можливе використовувати в подальшому зазначену земельну ділянку для цілей передбачених проєктом землеустрою, за умови дотримання вимог пункту 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зважаючи на це зауважуємо, що проєкт рішення не містить актуальної інформації щодо відповідності запропонованого виду використання земельної ділянки функціональному призначенню території.

Отже, відповідно до матеріалів, доданих до проєкту рішення не можна дійти однозначного висновку про відповідність зміни цільового призначення земельної ділянки функціональному призначенню та відповідно встановленим вимогам земельного законодавства щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



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- 463к

Витяг з протоколу № 19/60
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 01.11.2023

9.5.2. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 09.06.2023 № 08/230-1074 (справа 528839673, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 07.04.2021 № 08/231-1241/ПР).**

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ГО «Міста і Села» від 14.06.2023 № 02-06 (вх. № 18418 від 19.06.2023) з проханням утриматися від підтримки проєкту рішення, а також надати запитувану інформацію.

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин 21.06.2023 жодного рішення із зазначеного питання ухвалено не було.

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 09.06.2023 № 08/230-1074, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, звернення ГО «Міста і Села» від 14.06.2023 № 02-06 (вх. № 18418 від 19.06.2023) - на 19-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Олександр КУЧЕРЯВИЙ, Валентин БЕРЕЗА.

ГОЛОСУВАЛИ: за *відхилення зауважень, викладених* у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від **09.06.2023 № 08/230-1074, та повторне підтримання проєкту рішення** Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 11, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 14.

Рішення не прийнято.

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Михайло Терентьєв повторно виніс на голосування пропозицію щодо відхилення зауважень, викладених у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 09.06.2023 № 08/230-1074, та повторного підтримання проєкту рішення Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва».

ВИРІШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені* у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від **09.06.2023 № 08/230-1074, та повторно підтримати проєкт рішення** Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 7.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО