



Копія

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

17.09.2020 С 08/230-1599

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань містобудування,
архітектури та землекористування
Олександру МІЩЕНКУ

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради
«Про передачу БЛАГОДІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР»
земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, 46-а у Шевченківському районі міста Києва»
(реєстраційна справа № 239764876)

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою
благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» та передати в оренду на
5 років земельну ділянку площею 0,1326 га (кадастровий номер
8000000000:91:105:0010) для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, 46-а у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до інформації, зазначеної в пояснювальній записці до проекту
рішення на земельній ділянці розташовано металеві гаражі правовстановлюючі
документи на які відсутні, детальний план території або план зонування
відсутній, відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням
Київської міської ради від 28 березня 2002 року
№ 370/1804, за функціональним призначенням ділянка належить до території
зелених насаджень загального користування та частково до території
громадських будівель і споруд.

У зв'язку з чим слід зазначити, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтовій галузі» від 01 березня 2018 року № 2314-VIII внесено зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Так, згідно внесених змін, частину третю статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» викладено в такій редакції: у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків: 1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи; 2) приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону; 3) надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; 4) надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку); 5) буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів; 6) будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених цією частиною, за відсутності плану зонування або детального плану території 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 земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Таким чином, відведення земельної ділянки для містобудівних потреб суперечитиме частині третій статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», оскільки частина земельної ділянки розташована в межах зеленої зони населеного пункту.

Крім того, відповідно до частини четвертої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Отже, аналізуючи вищевикладене та керуючись положеннями статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» правові підстави для передачі вільної від забудови земельної ділянки без затвердженого плану зонування або детального плану території відсутні.

Також, слід зазначити, що передача зазначеної земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення та обслуговування об'єктів

транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) не відповідає функціональному призначенню визначеному Генеральним планом міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804.

Відповідно до преамбули та пункту другого проекту рішення передбачається передати земельну ділянку благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» з видом використання для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04).

Відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та наказу Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 за № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (далі - Класифікатор).

Згідно з пунктом 1.2. Класифікатора, код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

У пункті 1.4. цього Класифікатора зазначено, що КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Так відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 11.08.2020 № НВ-80005431912020, який міститься в проекті землеустрою, що планується до затвердження зазначеним проектом рішення, код класифікації виду цільового призначення земельної ділянки визначено як 12.04 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та визначено вид використання земельної ділянки - для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Отже у разі, затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки в оренду з видом використання «для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04), це не відповідатиме даним які внесені до Державного земельного кадастру.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА



Копія

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

17.09.2020 ч 08/230-1560

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань містобудування,
архітектури та землекористування
Олександр МІЩЕНКУ

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради
«Про передачу БЛАГОДІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР»
земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, у Шевченківському районі міста Києва»
(реєстраційна справа № 313953469)

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою
благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» та передати в оренду на
5 років земельну ділянку площею 0,8064 га (кадастровий номер
8000000000:91:005:0034) для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, 46-а у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до інформації, зазначеної в пояснювальній записці до проекту
рішення земельна ділянка вільна від капітальної забудови, детальний план
території або план зонування відсутній, відповідно до Генерального плану міста,
затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року
№ 370/1804, за функціональним призначенням ділянка належить до території
зелених насаджень загального користування та частково до вулиць і доріг
(уточняється червоними лініями).

У зв'язку з чим слід зазначити, що Законом України «Про внесення змін до
деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтовій галузі» від 01

березня 2018 року № 2314-VIII внесено зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Так, згідно внесених змін, частину третю статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» викладено в такій редакції: у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків: 1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи; 2) приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону; 3) надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; 4) надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку); 5) буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів; 6) будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених цією частиною, за відсутності плану зонування або детального плану території 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 земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Також слід зазначити, що згідно статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

Межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається.

Згідно пунктом 6.1, 6.2, 6.3 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, земельні ділянки в межах червоних ліній можуть передаватись в оренду або постійне користування відповідно до вимог Земельного кодексу України для будівництва, експлуатації та обслуговування і ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури,

об'єктів зв'язку та дорожнього господарства, які є складовими вулиць і доріг міста, крім нового будівництва об'єктів дорожнього сервісу чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомого майна під об'єкти дорожнього сервісу, якщо таке нове будівництво об'єктів чи реконструкція не пов'язані із наданням земельних ділянок:

- для реконструкції кварталів застарілої забудови та у інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Земельні ділянки в межах червоних ліній можуть передаватись в оренду або постійне користування для експлуатації та обслуговування існуючого нерухомого майна (будівель і споруд) з прилеглою (прибудинковою) до нього територією, яка розташована в межах червоних ліній, а таке нерухоме майно (будівлі і споруди) - за межами червоних ліній. У таких випадках територія в межах земельної ділянки або її частина, яка знаходиться в межах червоних ліній, використовується землекористувачами виключно з дотриманням обмежень, встановлених законодавством у сфері містобудівної та іншої діяльності.

Договори оренди земельних ділянок в межах червоних ліній повинні містити пункт щодо дострокового розірвання договору в установленому порядку при виникненні необхідності використання земельної ділянки для суспільних потреб.

Також зазначаємо, що відповідно до пункту 14 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що червоні лінії це визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

При цьому, згідно пункту 8 частини першої статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) це документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

Крім того, відповідно до частини четвертої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Отже, аналізуючи вищевикладене та керуючись положеннями Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Закону України «Про автомобільні дороги» правові підстави для передачі вільної від забудови земельної ділянки без затвердженого плану зонування або детального плану території відсутні.

Водночас зазначаємо, що передача зазначеної земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) не відповідає функціональному призначенню визначеному Генеральним планом міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804.

Відповідно до преамбули та пункту другого проекту рішення передбачається передати земельну ділянку благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» з видом використання для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04).

Відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та наказу Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 за № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (далі - Класифікатор).

Згідно з пунктом 1.2. Класифікатора, код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

У пункті 1.4. цього Класифікатора зазначено, що КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Так відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 11.08.2020 № НВ-80005431932020, який міститься в проекті землеустрою, що планується до затвердження зазначеним проектом рішення, код класифікації виду цільового призначення земельної ділянки визначено як 12.04 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та визначено вид використання земельної ділянки - для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Отже у разі, затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки в оренду з видом використання «для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04), це не відповідатиме даним які внесені до Державного земельного кадастру.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА



Копія

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

17.09.2020 108/230-1598

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань містобудування,
архітектури та землекористування
Олександрю МІЩЕНКУ

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради
«Про передачу БЛАГОДІЙНІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР»
земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, 46-а у Шевченківському районі міста Києва»
(реєстраційна справа № 333942009)

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою та
передати благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» в оренду на 5
років земельну ділянку площею 0,2879 га (кадастровий номер
8000000000:91:105:0008) для розміщення та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення
території) на вул. Юрія Ілленка, 46-а у Шевченківському районі міста Києва.

Відповідно до інформації, зазначеної в пояснювальній записці до проекту
рішення земельна ділянка вільна від капітальної забудови, детальний план
території або план зонування відсутній, відповідно до Генерального плану міста,
затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року
№ 370/1804, за функціональним призначенням ділянка належить до території
зелених насаджень загального користування та частково до території
громадських будівель і споруд.

У зв'язку з чим слід зазначити, що Законом України «Про внесення змін до
деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтовій галузі» від 01

березня 2018 року № 2314-VIII внесено зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Так, згідно внесених змін, частину третю статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» викладено в такій редакції: у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків: 1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи; 2) приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону; 3) надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; 4) надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку); 5) буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів; 6) будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених цією частиною, за відсутності плану зонування або детального плану території 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 земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Таким чином, відведення земельної ділянки для містобудівних потреб суперечитиме частині третій статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», оскільки частина земельної ділянки розташована в межах зеленої зони населеного пункту.

Крім того, відповідно до частини четвертої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Отже, аналізуючи вищевикладене та керуючись положеннями статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» правові підстави для передачі вільної від забудови земельної ділянки без затвердженого плану зонування або детального плану території відсутні.

Також, слід зазначити, що передача зазначеної земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) не відповідає функціональному призначенню визначеному

Генеральним плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804.

Відповідно до преамбули та пункту другого проекту рішення передбачається передати земельну ділянку благодійній організації «ФОНД ПАМ'ЯТІ «БАБИН ЯР» з видом використання для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04).

Відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та наказу Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 за № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (далі - Класифікатор).

Згідно з пунктом 1.2. Класифікатора, код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

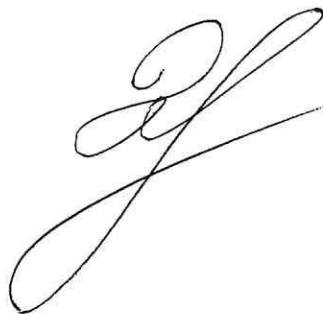
У пункті 1.4. цього Класифікатора зазначено, що КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Так відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 11.08.2020 № НВ-80005431872020, який міститься в проекті землеустрою, що планується до затвердження зазначеним проектом рішення, код класифікації виду цільового призначення земельної ділянки визначено як 12.04 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та визначено вид використання земельної ділянки – для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Отже у разі, затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки в оренду з видом використання «для розміщення та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (пішохідних доріг, благоустрою та озеленення території) (код КВЦПЗ-12.04), це не відповідатиме даним які внесені до Державного земельного кадастру.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА