

08/231-1/ПР  
104.01.2023



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Нараш*



354313194

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі міста Києва**

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА» від 20 жовтня 2022 року № 72054-007094779-031-03 та технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) кадастровий номер 8000000000:62:002:0128 ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА» для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі (вид цільового призначення - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, код 03.07) на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, справа № 354313194).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0565 га (кадастровий номер 8000000000:62:002:0128) для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 червня 2021 року, номер запису про право власності 42386245).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА»:

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 України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки.

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. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:62:002:0128) у порядку, визначеному законодавством України.

3.6. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі, та вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

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

3.8. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.9. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення.

5. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

6. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування 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:**

18-01-2023  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

  
Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

  
14.02.2023 108/230-234

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань підприємництва, промисловості  
та міського благоустрою

Голова

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

*Важливою частиною  
Київської міської ради  
з питань архітектури  
та міського благоустрою  
Попов  
Секретар*

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

*Денис Москал  
Євген Купець*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-46168 від 11.11.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ**

**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі міста Києва**

До кадастрової справи  
№ 354313194



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	АРПЕНКО НАТАЛІЯ АНАТОЛІЇВНА Україна, 01014, місто Київ, вул. ЛІЗИ ЧАЙКІНОЇ, 22 КАРПЕНКО ІРИНА АНАТОЛІЇВНА Україна, 01014, місто Київ, вул. ЛІЗИ ЧАЙКІНОЇ, 12 КАРПЕНКО РАЇСА МИХАЙЛІВНА Україна, 04210, місто Київ, вул. ТИМОШЕНКА, 22, кв. 22
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	відсутній
Реєстраційний номер:	від 21.10.2022 № 354313194

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:002:0128).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Деснянський, просп. Шухевича Романа, 11-А
Площа	0,0565 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	1 933 480 грн 32 коп.

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до вимог 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 (далі – Порядок).

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку, 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Земельна ділянка забудована торговельними павільйоном з літнім майданчиком (заклад рекреації та дозвілля) загальною площею 2352,9 кв.м, який перебуває у приватній власності ТОВ «СІМЕТРА» на підставі договорів купівлі-продажу нерухомого майна від 02.04.2021 № 202, 30.09.2020 №1092, 18.04.2018 № 846, право власності зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.06.2021 номер запису про право власності 42386245 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.11.2022 № 313834323).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території зелених насаджень загального користування та частково до території вулиць і доріг. Рішенням Київської міської ради від 06.10.2005 № 124/3588 визначено цільове призначення земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону з літнім майданчиком (категорія земель - землі житлової та громадської забудови).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>За даними Міського земельного кадастру земельна ділянка входить до зеленої зони, відповідно до рішення Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» (зі змінами та доповненнями).</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Згідно з даних Державного земельного кадастру земельна ділянка площею 0,0565 га (кадастровий номер 8000000000:62:002:0128) сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням - для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону з літнім майданчиком (код УКЦВЗ – 1.11.3 роздрібною торгівлі та комерційних послуг) на підставі проекту землеустрою, який затверджено рішенням Київської міської ради від 06.10.2005 № 124/3588. Рішенням Київської міської ради від 06.10.2005 № 124/3588 вищевказана земельна ділянка передавалась в оренду на 10 років закритому акціонерному товариству «Полюс» та укладався договір оренди земельної ділянки від 03.11.2006 № 62-6-00358, термін дії якого закінчився 03.11.2016. Відповідно до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок код УКЦВЗ – 1.11.3 (роздрібною торгівлі та комерційних послуг) відноситься до коду виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.</p>

	<p><i>Київською міською радою рішення про поновлення зазначеного договору оренди не приймалось.</i></p> <p><i>Підпункту 3.9 пункту 3 проекту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18) стягнути кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України.</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--	--

**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 міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

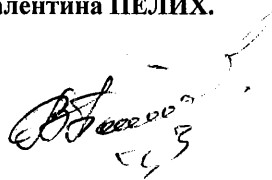
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **96 674 грн 02 коп. ( 5 %).**

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

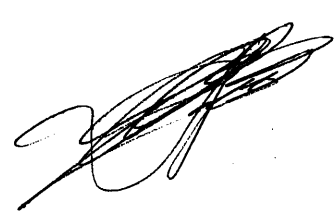
Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ





# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

## УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

14.08.2023 № 08/230-234

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

### Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 04.01.2023 року № 08/231-1/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«СІМЕТРА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування  
будівлі торгівлі на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі  
міста Києва»

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

Проектом рішення, передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІМЕТРА» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0565 га (кадастровий номер 8000000000:62:002:0128) для експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на просп. Шухевича Романа, 11-А у Деснянському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 червня 2021 року, номер запису про право власності 42386245).

У пояснювальній записці до проекту рішення зазначається, що 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 належить частково до території зелених насаджень загального користування та частково до території вулиць і доріг. Рішенням Київської міської ради від 06.10.2005 № 124/3588 визначено цільове призначення земельної ділянки – для будівництва,



експлуатації та обслуговування торговельного павільйону з літнім майданчиком (категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

Також вказано, що за даними Міського земельного кадастру земельна ділянка входить до зеленої зони, відповідно до рішення Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» (зі змінами та доповненнями).

1. Відповідно статті 51 Земельного кодексу України до земель рекреаційного призначення належать, зокрема, земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів.

При цьому згідно з положеннями частини третьої статті 20 Земельного кодексу України 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.

Звертаємо увагу, що цільове призначення вказаної вище земельної ділянки «для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону з літнім майданчиком» не співвідноситься з функціональним призначенням території «зелених насаджень загального користування та частково території вулиць і доріг».

При цьому, враховуючи особливості земель рекреаційного призначення та їх важливе значення, законодавством встановлено для цієї категорії земель особливий правовий режим, пов'язаний з їх охороною.

Слід зазначити, що на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення (частина третя статті 52 Земельного кодексу України).

Відповідно до частини другої статті 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» на території рекреаційних зон забороняється: а) господарська та інша діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням; б) зміни природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням.

Отже, відповідно до закріпленого принципу раціонального використання та охорони земель, земельні ділянки рекреаційного призначення підлягають використанню виключно відповідно до видів їх використання, які відповідають їх цільовому призначенню.

Звертаємо увагу на правову позицію Великої Палати Верховного Суду, викладену у постанові від 12 грудня 2018 року у справі №761/31121/14-ц та у

пункті 72 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц стосовно того, що передання земельної ділянки, віднесеної до території зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування житлового будинку без зміни її цільового призначення суперечить приписам Земельного кодексу України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково належить до території зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення.

З огляду на зазначене у проєкті рішення має бути відображено особливості щодо користування земельною ділянкою передбачені Земельним кодексом України та законодавством, яким врегульовано правовий режим земель рекреаційного призначення.

2. Крім того, відповідно до частини другої 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.

Пунктом 6 проєкту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Згідно зі статтею 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Зауважуємо, що законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

В.о. начальника управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК