



08/231-009/MP
19.07.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва



678823950

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» (код ЄДРПОУ 35007738, місцезнаходження юридичної особи: 03151, місто Київ, просп. Повітряних сил, 54) від 15 травня 2024 року № 79102-008597735-031-03, від 01.07.2024 № 057/7028, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, відповідно до статей 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» 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» та Закону України «Про адміністративну процедуру, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» з видом цільового призначення земельної ділянки - 12.11 (для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 12.11), заява ДЦ від 15 травня 2024 року № 79102-008597735-031-03, справа № 678823950).

2. Змінити категорію земель земельної ділянки площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва з «землі житлової та громадської забудови» на «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» та її цільове призначення з «для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом» на код виду цільового призначення – «12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу».

3. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (код виду цільового призначення – 12.11) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12 вересня 2013 року, номер відомостей про речове право 2489609).

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО»:

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

4.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

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

4.6. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

4.7. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки.

4.8. Вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр», та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

4.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 12 березня 2008 року № 72-6-00494 (зі змінами) 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).

5. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 4.9 пункту 4 цього рішення.

6. 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.

7. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

8. 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

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Голова постійної комісії

Олександр БРОДСЬКИЙ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань транспорту, зв'язку та реклами

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ГОЛОВА

Олексій ОКОПНИЙ

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ГОЛОВА

ВІТАН ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67002 від 30.05.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва

До справи
№ 678823950



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАФТОПРОДУКТ-ІНВЕСТ-САТЕЛІТ» 43023, Волинська обл., м. Луцьк, вул. Єршова, буд. 2 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АССЕТС» 01601, м. Київ, вул. Мечникова, буд. 2 /Літера А/
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 16.05.2024 № 678823950

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:446:0004).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Солом'янський, площа Севастопольська, 5
Площа	0,3949 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	Існуюче – землі житлової та громадської забудови Проектне – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Цільове призначення	Існуюче по договору оренди земельної ділянки – для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом (03.14) Проектне – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	Існуюча (за умови коду: 03.14)- 5 211 691 грн 59 коп. Проектна (за умови коду: 12.11) 26 058 457 грн 95 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 Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю та зміну цільового призначення земельної ділянки.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташований автотранспортний комплекс загальною площею 621,7 кв. м, який перебуває у
---	--

	<p>власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.09.2013, номер відомостей про речове право 2489609 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.05.2024 № 3380790238).</p>
Наявність ДПТ:	<p>Детальний план території відсутній.</p>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 (зі змінами, внесеними рішенням Київської міської ради від 12.07.2007 № 1097/1758), земельна ділянка за функціональним призначенням належить до громадських будівель і споруд.</p>
Правовий режим:	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.06.2016, номер відомостей про інше речове право 14883707) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.05.2024 № 380789723).</p>
Розташування в зеленій зоні:	<p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі Севастопольській у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1097/1758 була передана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ТОП НІВО» для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 12.03.2008 № 72-6-00494).</p> <p>Постановою Київського апеляційного господарського суду від 14.09.2016 у справі № 910/20974/15, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України від 15.11.2016, визнано укладеним, з дня проголошення постанови апеляційного суду, договір оренди земельних ділянок, вважаючи укладеною Угодою про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 12.03.2008 № 72-6-00494 у редакції, яка була підписана Товариством з обмеженою відповідальністю «ТОП НІВО».</p> <p>За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, термін дії оренди вказаної земельної ділянки закінчився 14.09.2021.</p> <p>Рішення про поновлення терміну дії договору оренди зазначеної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.</p> <p>Підпунктом 4.9 пункту 4 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів на підставі статті 1212</p>

Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у 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.

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.

Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

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.

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати:

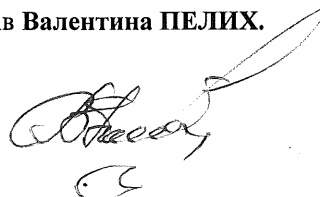
- існуючий (за умови коду: 03.14) – 521 грн 17 коп (0,01 %);
- проектний (за умови коду: 12.11) - 3 127 014 грн 95 коп. (12 %).

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Витяг з протоколу № 20/85
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 11.09.2024

11.3.2. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва» (справа № 678823950, доручення Київського міського голови від 19.07.2024 № 08/231-1009/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 30.07.2024 № 08/226-947 (вх. № 08/34831 від 09.09.2024).

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Владислав ТУРЕЦЬ, Олександр МІЩЕНКО, Юрій ЗУБКО, Валентина ПЕЛИХ, Микола КОНОПЕЛЬКО, Віктор ГРУШКО, Георгій ЯСИНСЬКИЙ.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 30.07.2024 № 08/226-947 (вх. № 08/34831 від 09.09.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- *у пункті 1 проекту рішення слова «землі житлової та громадської забудови» замінити словами «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» у зв'язку із технічною помилкою;*

- пункт 5 проекту рішення викласти у такій редакції: «5. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 4.9 пункту 4 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;
- у пункті 7 проекту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантаря Г. М., Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Конопелько М. В., Бурдукова В. В., Зубко Ю. Г.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

18.09.2024

№

08/230-1065

На №

від

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 19.07.2024 №08/231-1009
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП
НІВО» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації об'єктів
дорожнього сервісу на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста
Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано проект рішення з приводу чого зазначаємо таке.

Проектом рішення пропонується затвердити проект землеустрою щодо
відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004)
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО» з видом
цільового призначення земельної ділянки - 12.11 (для розміщення та експлуатації
об'єктів дорожнього сервісу) на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському
районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код
виду цільового призначення – 12.11), заява ДЦ від 15 травня 2024 року № 79102-
008597735-031-03, справа № 678823950), змінити категорію земель земельної
ділянки площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі
Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва з «землі житлової та
громадської забудови» на «землі промисловості, транспорту, електронних
комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» та її цільове
призначення з «для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-
офісного комплексу з підземним паркінгом» на код виду цільового призначення –
«12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу», передати
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО», за умови
виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею
0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) для розміщення та
експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (код виду цільового призначення – 12.11)
на площі Севастопольській, 5 у Солом'янському районі міста Києва із земель

комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12 вересня 2013 року, номер відомостей про речове право 2489609).

На земельній ділянці розташований автозаправний комплекс загальною площею 621,7 кв. м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОП НІВО», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.09.2013, номер відомостей про речове право 2489609 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.05.2024 № 3380790238).

Детальний план території відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 (зі змінами, внесеними рішенням Київської міської ради від 12.07.2007 № 1097/1758), земельна ділянка за функціональним призначенням належить до громадських будівель і споруд.

Земельна ділянка площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі Севастопольській у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1097/1758 була передана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ТОП НІВО» для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 12.03.2008 № 72-6-00494).

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 14.09.2016 у справі № 910/20974/15, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України від 15.11.2016, визнано укладеним, з дня проголошення постанови апеляційного суду, договір оренди земельних ділянок, вважаючи укладеною Угодою про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 12.03.2008 № 72-6-00494 у редакції, яка була підписана Товариством з обмеженою відповідальністю «ТОП НІВО».

За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, термін дії оренди вказаної земельної ділянки закінчився 14.09.2021.

Рішення про поновлення терміну дії договору оренди зазначеної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 30.07.2024 №08/226-947, відповідно до якого зазначено, що наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва зазначено: «Загальна площа вказаних об'єктів становить близько 621,7 кв.м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВ «ТОП НІВО» становить 3949 кв.м., що майже в 6,4 рази більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22 та інших.

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.».

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 №08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 №08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва щодо підпункту 4.9 пункту 4 проєкту рішення зазначено таке: «У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 4.9. пункту 4 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.».

Водночас у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 №08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 №08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у

судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

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).

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051, відповідно до якого категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у випадках, установлених законодавством, у межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території.

Перелік кодів переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки в межах відповідного виду функціонального призначення території наведеного у додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру. Сукупна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території відповідного виду функціонального призначення в межах однієї функціональної зони.

Відповідно до матеріалів, доданих до проекту 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.

2. Крім того, звертаємо увагу, що як вбачається із матеріалів проекту рішення земельна ділянка площею 0,3949 га (кадастровий номер 8000000000:72:446:0004) на площі Севастопольській у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1097/1758 була передана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ТОП НІВО» для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 12.03.2008 № 72-6-00494), водночас як вбачається із матеріалів на земельній ділянці розташований автозаправний комплекс загальною площею 621,7 кв. м.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

Зауважуємо, що на земельній побудовано автозаправний комплекс, тобто майно земельна ділянка для будівництва якого не відводилася.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК