



5,4,64
08/231-1291/MP

14.09.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС»
земельної ділянки в оренду для
експлуатації та обслуговування
цілісного майнового комплексу на
вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському
районі міста Києва**



472412067

Відповідно до статей 9, 79-1, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 35 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС» від 26.08.2022 № 72020-006980568-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель об'єкт інвентаризації: земельна ділянка, яка перебуває у фактичному користуванні Товариства з обмеженою відповідальністю «ІТЕКС» на вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10, заява ДЦ від 26.08.2022 № 72020-006980568-031-03, справа 472412067).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2296 га (кадастровий номер 8000000000:90:113:0008) для експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському 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 04.09.2018, номер запису про право власності 27802333).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС»:

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 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. Виконати вимоги, викладені в листах Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.08.2022 № 055-4473, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.09.2021 № 066-3077.

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

3.7. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27.10.2011 № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

3.8. Забезпечити виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3.9. У разі необхідності будь-які роботи здійснювати за проектною документацією, розробленою і погодженою у порядку, визначеному законодавством України та державними будівельними нормами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

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

3.11. 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 3.11. пункту 3 цього рішення.

5. Попередити землекористувача, що право користування земельною ділянкою може бути припинено відповідно до 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:

21.09.2022
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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТА. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав Трудічкін
Василь Поповиченко

Постійна комісія Київської
міської ради з питань
архітектури, містобудування
та земельних відносин
Заст. голови
Секретар

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТА. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Ганна Коваленко
Олександр Погорілий

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-44379 від 05.09.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС» земельної ділянки в оренду
для експлуатації та обслуговування цілісного майнового
комплексу на вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському районі
міста Києва**

До кадастрової справи
№ 472412067



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ШЕВЧЕНКО МАКСИМ ГРИГОРОВИЧ, АНДРОСЕНКО ГРИГОРІЙ СЕРГІЙОВИЧ, ВАСИЛЮК ЮРІЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ, ШЕВЧЕНКО ГРИГОРІЙ ГРИГОРОВИЧ, РУДЕНКО КОСТЯНТИН МИКОЛАЙОВИЧ, ШЕВЧЕНКО РОМАН ГРИГОРОВИЧ
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 29.08.2022 № 472412067

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:113:0008).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Будіндустрії, 5
Площа	0,2296 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компанії, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	9 035 551 грн 34 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 статей 9, 123 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, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.09.2022 № НВ-0000871702022), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний 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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована. На земельній ділянці розташований цілісний майновий комплекс: адміністративна будівля (літ. А) загальною площею 3014,8 кв.м., гараж (літ. Б) загальною площею 115,7 кв.м., гараж (літера В) загальною площею 132 кв.м., який перебуває у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС» (код ЄДРПОУ 00290110) на підставі свідоцтва про право власності Фонду Державного майна України Регіонального відділення по місту Києву від 15.05.1997 № 520, договору купівлі-продажу державного майна від 18.10.1996 № 3645 (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.09.2018, номер запису про право власності 27802333, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 05.09.2022 № 308919925).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд. Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.08.2022 № 055-4473 заявлена ініціатива за функціональним призначенням земельної ділянки відповідає містобудівній документації.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Підпункту 3.11 пунктом 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 правоустановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України. 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 проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.

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 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **451 777 грн 57 коп. (5 %)**.

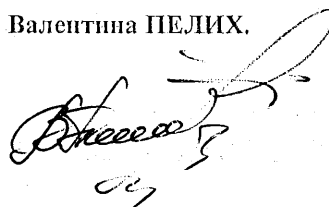
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

14.11.2022 № 08/230-1640

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 14.09.2022 року № 08/231-1291/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІТЕКС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
цілісного майнового комплексу на вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському районі
міста Києва»

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

Проєктом рішення, передбачається передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТЕКС» в оренду на 10 років земельну
ділянку площею 0,2296 га (кадастровий номер 8000000000:90:113:0008) для
експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу (код виду
цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування
адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються
підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на
вул. Будіндустрії, 5 у Голосіївському 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 04.09.2018, номер запису про право
власності 27802333).

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що детальний
план території відсутній, відповідно до Генерального плану міста Києва,
затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804,

вказана вище земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд.

Як вбачається з матеріалів, доданих до проекту рішення дана земельна ділянка розташовується поза межами історичних ареалів міста Києва (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва»), в зоні регулювання забудови третьої категорії (рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»), на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.10 № 58/0/16-10, в редакції наказу Міністерства культури України від 16.06.2011 № 453/0/16-11, охоронний № 560-Кв), в зоні регулювання забудови I категорії пам'ятки садово-паркової архітектури та унікальних зелених масивів на території міста Києва місцевого значення Центральний ботанічний сад Академії наук УРСР, м. Київ, вул. Тимірязєва, 1 Печерський район; заповідних лісопарків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення Центральний республіканський ботанічний сад АН УССР, м. Київ, Печерський район (рішення виконавчого комітету Київської міської ради депутатів трудящих від 20.03.1972 № 363), яка визначена науково-проектною документацією з визначення меж і режимів використання зон охорони пам'ятки садово-паркової архітектури та унікальних зелених масивів на території міста Києва місцевого значення Центральний ботанічний сад Академії наук УРСР, (м. Київ, вул. Тимірязєва, 1 Печерський район), заповідних лісопарків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення Центральний республіканський ботанічний сад АН УССР (м. Київ, Печерський район) та затверджена наказом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.11.2020 № 75.

Звертаємо увагу, на положення статті 53 Земельного кодексу України, якою визначено, що до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Також згідно з частиною першою статті 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації.

Отже, земельна ділянка, що пропонується надати відповідно до проекту рішення відноситься до земель історико-культурного призначення в силу закону.

Відповідно до пункту «г» частини першої статті 150 Земельного кодексу України землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

Враховуючи положення статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та з урахуванням відсутності детального плану території, зазначаємо, що земельна ділянка не може бути передана для містобудівних потреб.

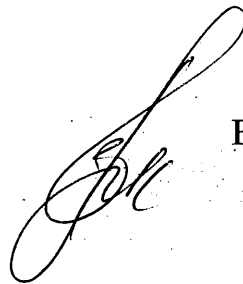
Крім того, пунктом 6 проекту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

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.

Проект рішення може бути прийнятий за умов врахування наведених зауважень.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК