



08/231-1740/MP
19.12.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва



546839307

Відповідно до статей 9, 83, 93, 114, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» від 07 грудня 2022 року № 50393-007172682-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.10, заява ДЦ від 07 грудня 2022 року № 50393-007172682-031-03, справа № 546839307).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років на земельну ділянку площею 0,2596 га (кадастровий номер 8000000000:66:045:0005) для будівництва і обслуговування багатоквартирного

житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення - 02.10) на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16 квітня 2019 року (номер запису про право власності 31258826) та 06 листопада 2019 року (номер запису про право власності 34100401).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП»:

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. Земельну ділянку в межах санітарно-захисної зони використовувати із дотриманням вимог статті 114 Земельного кодексу України.

3.6. Земельну ділянку використовувати відповідно до функціонального призначення території, визначеного містобудівною документацією на місцевому рівні, та виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09 листопада 2022 року № 055-7680.

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

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).

3.10. 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. 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 *Засідання*

Горинь
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Сергій Корнєв
20.01.2023 № 08/230-43

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

Василь Попатенко

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Олександр Вродський
Тарас Кривоносов*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-48261 від 12.12.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» земельної

ділянки в оренду для будівництва і обслуговування

багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській,

71 у Дніпровському районі міста Києва

До кадастрової справи

№ 546839307



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ПАНИКОВСЬКА ГАННА ГРИГОРІВНА 01135, м. Київ, вул. Золотоустівська, 21, кв. 12 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОДУКТИВНІ РІШЕННЯ" Код 44280251
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ПАНАСОВСЬКА ГАННА ГЕОРГІЇВНА, 01135, м. Київ, вул. Золотоустівська, 12, кв. 22 ГУСЕВ ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ, 02121, м. Київ, вул. Вербицького Архітектора, 12-У, кв. 122 ГУСЕВА ІРИНА МИХАЙЛІВНА, 02121, м. Київ, пр. Бажана Миколи, 2F, кв. 21
Реєстраційний номер:	від 08.12.2022 № 546839307

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:045:0005).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Каховська, 71
Площа	0,2596 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	6 560 302 грн 67 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 проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на підставі якого та 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.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею (літ. Г) загальною площею 36 кв.м та нежитловими будівлями-боксами по ремонту автомобілів (літ. Б,В) загальною площею 749,5 кв.м, які перебувають у власності ТОВ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16.04.2019 (номер запису про право власності 31258826) та 06.11.2019 (номер запису про право власності 34100401) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 08.12.2022 № 317178414).
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 житлової забудови багатоповерхової (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.11.2022 № 055-7680). Частково земельна ділянка знаходиться в санітарно-захисній зоні відповідно до даних з містобудівного кадастру м. Києва. Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 09.11.2022 № 055-7680 зазначив, що заявлена ініціатива 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:	Підпунктом 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

	<p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі земельної ділянки відповідно до статті 123 Земельного кодексу України.</i></p> <p><i>Згідно з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключено на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.</i></p> <p><i>Тобто, вирішення питань щодо передачі ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва є виключно компетенцією Київської міської ради.</i></p> <p><i>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.</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.

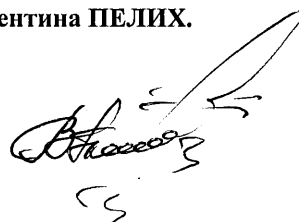
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **196 809 грн 08 коп. (3 %)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту 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

20.01.2023 № 08/230-53

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 19.12.2022 № 08/231-1740/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва»

Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацювало поданий проект рішення та зазначає таке.

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.10) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕМТЕХСЕРВІС-ГРУП», в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2596 га (кадастровий номер 8000000000:66:045:0005) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення - 02.10) на вул. Каховській, 71 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме

майно 16 квітня 2019 року (номер запису про право власності 31258826) та 06 листопада 2019 року (номер запису про право власності 34100401).

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 житлової забудови багатоповерхової.

Детальний план території відсутній.

Як вбачається із матеріалів проєкту рішення земельна ділянка, що пропонується до передачі, частково знаходиться в санітарно-захисній зоні відповідно до даних з містобудівного кадастру м. Києва.

Водночас згідно листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 09.11.2022 № 055-7680 встановлено відповідність заявленій ініціативі містобудівній документації.

І хоча підпунктом 3.5 пункту 3 проєкту рішення врегульовано зазначену обставину у відповідності до статті 114 Земельного кодексу України, управління вважає за необхідне вказати про таке.

Відповідно до статті 114 Земельного кодексу України санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Частина третя статті 375 Цивільного кодексу України передбачає, що право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Пунктом 5.10. Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 р. за № 379/1404 (далі - Правила) у санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення: житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств; охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

Також відповідно до підпункту 3.9 пункту 3 проєкту рішення передбачається сплатити безпідставно збережені 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).

Крім того, пунктом 4 проекту рішення передбачається 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.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення включення підпункту 3.9. пункту 3 проекту 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).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру викликає сумнів щодо доречності включення підпункту 3.9. пункту 3 та пункту 4 у даний проект рішення.

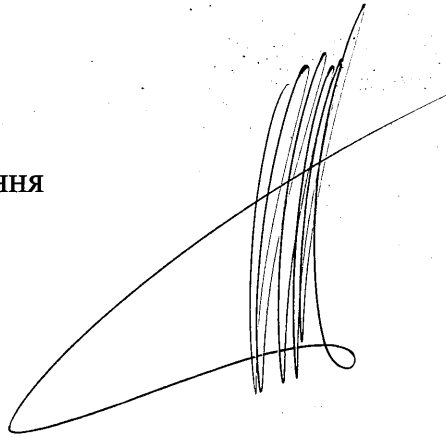
Разом з тим, приписи пункту 6 зазначеного проекту рішення Київської міської ради передбачають, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Зі змісту цього пункту проекту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки в оренду.

Враховуючи вищевикладене, поданий проект рішення може бути поданий до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень.

В.о. начальника управління



Сергій ТХОРИК