



08/231-213/17P  
25.01.2022

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу ТОВАРИСТВУ з ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі міста Києва



354478936

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 120, 122, 123, 124, 141 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 (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16 грудня 2021 року № НВ-0008380652021), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16 грудня 2021 року № 290647279) та розглянувши заяву ТОВАРИСТВА з ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» від 10 грудня 2021 року № 50025-006514169-031-03, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Вважати припиненим договір оренди земельної ділянки від 06 лютого 2018 року № 7 укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ТУПОЛЕВА ІНВЕСТ», у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0904 га (кадастровий номер 8000000000:75:277:0017), для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському 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 01 червня 2021 року, номер запису про право власності 42330946) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 10 грудня 2021 року № 50025-006514169-031-03, справа № **689394469**.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ»:

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

3.6. 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).

3.7. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Сплатити 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 згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

4. 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.

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

6. 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:**

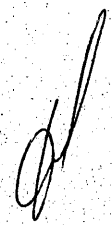
Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних  
повноважень

 Петро ОЛЕНИЧ  
B. Olenich

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

 Валентина ПЕЛИХ  
04

Заступник директора Департаменту –  
начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

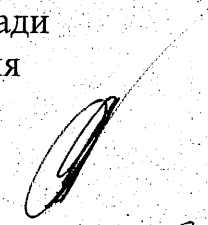
 Марія ДЕГТЯРЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

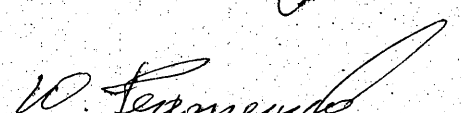
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

з рекомендацією  
з протоколів №10/SM  
вс 15.06.2023

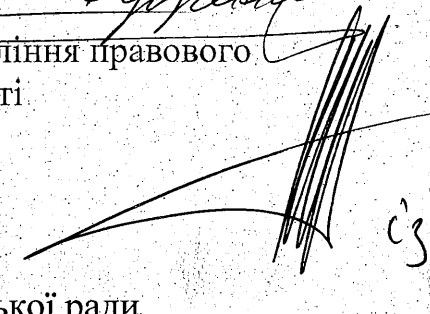
Голова

 Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

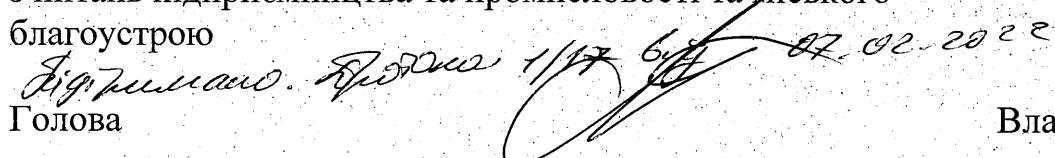
Секретар

 Юрій ФЕДОРЕНКО

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

 Валентина ПОЛОЖИШНИК  
із рекомендацією  
23.06.2023/108/1207

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

 Владислав ТРУБЦІН  
07.02.2022

Голова

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

 Василь ПОПАТЕНКО

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-35428 від 16.12.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» земельної ділянки  
в оренду для експлуатації та обслуговування магазину  
продовольчих та непродовольчих товарів**

**на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі міста  
Києва**

До кадастрової справи  
№ 354478936



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ»</b>
Перелік засновників (учасників)*	<b>ВЕГ ХОЛДІНГС ЛІМІТЕД, Країна резиденства: Кіпр, Місцезнаходження: Кіпр, НІКОСІЯ, ІАКОВУ ПАТАТСУ,6, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ФІРМА «ЕЛІНА», Код ЄДРПОУ:30641560, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 52005, Дніпропетровська обл., Дніпровський р-н, селище міського типу Слобожанське, ВУЛИЦЯ ТЕПЛИЧНА, будинок 27С,</b>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<b>БУТКЕВИЧ ГЕННАДІЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ, Україна., Україна, 49000, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, вул.Писаржевського, будинок 8, квартира 29. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив  ЄРМАКОВ ЄВГЕНІЙ ПЕТРОВИЧ, Україна., Україна, 01015, місто Київ, вул.Старонаводницька, будинок 4-В, квартира 4. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив  КАРАЧУН ВІКТОР ІВАНОВИЧ, Україна., Кіпр, 4532, ЛІМАССОЛ, РЕЗИДЕНЦІЯ ФОР СІЗОНС, АМАТУНТОС АВЕНЮ,69/800. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив</b>
Реєстраційний номер:	<b>від 13.12.2021 № 354478936</b>

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий №8000000000:75:277:0017).

Місце розташування:	<b>м. Київ, р-н Святошинський, вул. Якуба Коласа, 3/1</b>
Площа:	<b>0,0904 га</b>
Вид та термін користування:	<b>Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)</b>
Вид використання:	<b>для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів</b>

Цільове призначення:	<i>03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі</i>
Нормативно грошова	<i>3 061 057 грн 65 коп.</i>
<i>*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.</i>	

### 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16.12.2021 № НВ-0008380652021), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 16.12.2021 № 290647279), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

### 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування (власності) на землю.

### 5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<i>Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею, літ. А, магазином продовольчих та непродовольчих товарів загальною площею 533,3 кв., яка на праві приватної власності належить ТОВ «РІАЛ ІСТЕЙТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.06.2021 (на підставі висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна, серія та номер: 44-05-21, виданий 26.05.2021 та технічного паспорту серія та номер: 1754, виданий 26.05.2021, видавник: ТОВ «СОДЕЛЬ»), номер запису про право власності 42330946, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.12.2021 № 290479339).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</i>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<i>Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоповислої житлової забудови та частково до вулиць та доріг (витяг з містобудівного кадастру, наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.07.2021 №055-16048. Рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 № 648/3655 був визначений код виду цільового призначення-03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.</i>
Правовий режим:	<i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i>
Розташування в зеленій зоні:	<i>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i>

Інші особливості:	<p>Рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 № 648/3655 земельна ділянка на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі м. Києва передана ТОВ «ТУПОЛІВА ІНВЕСТ» площею 0,0904 га (кадастровий номер 8000000000:75:277:0017) для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на 5 років (договір оренди земельної ділянки від 06.02.2018 №7).</p> <p>Пунктом 3.8 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.</p> <p>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.</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 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **153 052 грн 88 коп (5%)**.

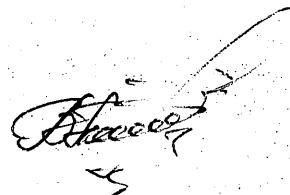
#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

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

ІХ СКЛИКАННЯ

## ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 318к

Витяг з протоколу № 10/51  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 15.06.2023

3.3.4. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі міста Києва» (справа **354478936**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 25.01.2022 № 08/231-213/ПР).

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

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «РІАЛ ІСТЕЙТ» від 13.06.2023 № 13/06/23-01-10с (вх. № 08/17972 від 14.06.2023) з проханням доповнити проект рішення пунктом про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** *Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» від 13.06.2023 № 13/06/23-01-10с (вх. № 08/17972 від 14.06.2023), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: доповнити преамбулу проекту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та зверненням*



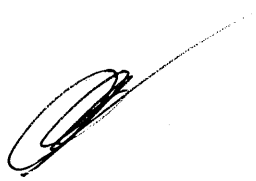
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ»**  
від 13 червня 2023 року № 13/06/23-01-10с (вх. № 08/17972 від 14.06.2023), а  
також доповнити проєкт рішення новим пунктом 6 такого змісту:  
«6. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної  
ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:277:0017) площею 0,0904 га  
для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та  
непродовольчих товарів на вул. Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському  
районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ» (категорія  
земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового  
призначення – 03.07)». Пункт 6 проєкту рішення відповідно вважати  
пунктом 7.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» – 2.

**Рішення прийнято.**

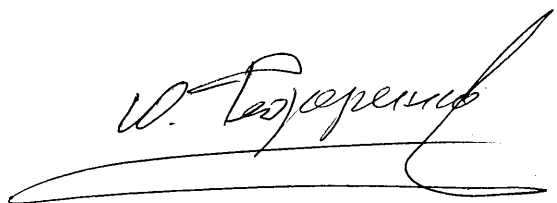
Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії



**Юрій ФЕДОРЕНКО**



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

23.06.2022 № 08/230 - 1207

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 25.01.2022 №08/231-213/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«РІАЛ ІСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та  
обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на вул.  
Якуба Коласа, 3/1 у Святошинському районі міста Києва»

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

1. Пунктом першим проекту рішення передбачається вважати припиненим договір оренди земельної ділянки від 06 лютого 2018 № 7 укладений між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «ТУПОЛІВА ІНВЕСТ» у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» (далі - Закон) (у редакції станом на дату реєстрації права власності за ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ») договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою

особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Зважаючи на викладене зауважуємо, що Закон не передбачає необхідності виявляти волю сторонами з метою припинення договору оренди у випадку переходу права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці до іншої особи.

2. Підпунктом 3.8 пункту 3 проєкту рішення передбачається, що товариство з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ІСТЕЙТ» має сплатити 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 згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди.

Зауважуємо, що законодавство України не передбачає право орендодавця стягувати кошти за фактичне використання земельної ділянки без оформлення договору оренди.

Разом з тим, відповідно до статі 1212 Цивільного кодексу України у випадку використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статі 1212 Цивільного кодексу України. Особливості та порядок застосування статі 1212 Цивільного кодексу України, визначено у правовій позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у Постанові від 09 листопада 2021 року по справі №905/1680/20.

3. Пунктом 5 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.

Законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

4. Назву постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та земельних відносин зазначену у пункті 6 проєкту рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання».

Зважаючи на викладене, просимо врахувати вищенаведені зауваження при розгляді проєкту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК