

08/231-2166/MP
19.09.2017



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

У СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Грошад

Про передачу громадянину
Комарову Дмитру
Володимировичу у приватну
власність земельної ділянки для
будівництва і обслуговування
жилого будинку, господарських
будівель і споруд на
вул. Луківській, 4 в
Оболонському районі м. Києва

Київська міська рада
Департамент
земельних ресурсів
Код земельної ділянки:

78:139:0261

Проект рішення (екз.1)
ПР-14169
від 18.09.2017 до справи

A-22847



2 347015 041696

Відповідно до статей 9, 20, 81, 83, 116, 118, 120, 121, 186 Земельного кодексу України, статті 31 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» та розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) громадянину Комарову Дмитру Володимировичу для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 02.01, справа А-22847).

2. Передати громадянину Комарову Дмитру Володимировичу, за умови виконання пункту 3 цього рішення, у приватну власність земельну ділянку площею 0,0172 га (кадастровий номер 8000000000:78:139:0261) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок (договір купівлі-продажу житлового будинку від 29.03.2016

№ 193).

3. Громадянину Комарову Дмитру Володимировичу:

3.1. Виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до вимог статті 91 Земельного кодексу України.

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

3.3. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

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

3.5. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

3.6. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури від 03.04.2017 № 2551/0/12-4/19-17.

3.7. Вжити заходів щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3.8. 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).

4. Розірвати за згодою сторін договір оренди земельної ділянки від 29.09.2015 № 696, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'ера» на підставі рішення Київської міської ради від 16.12.2014 № 713/713 «Про поділ земельної ділянки, що перебуває в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'ера» для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови в урочищі Оболонь, на вул. Богатирській, на північ від затоки Верблюди в Оболонському районі м. Києва» з моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку громадянином Комаровим Дмитром Володимировичем (лист-згода товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'ера» від 09.03.2016 № 194).

5. Попередити власника земельної ділянки, що право власності на землю може бути припинено у випадках, передбачених статтями 140, 143 Земельного кодексу України.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В.Кличко

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської міської державної адміністрації

О. Спасибко

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

О. Поліщук

Начальник управління аналітично-правової роботи Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

А. Гавриш

ПОГОДЖЕНО:

08.09.2020
Постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Т. Терент'єв

23.09.2020

11.09.2020
Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин

ГОЛОВА

СЕКРЕТАР ЗАСІДАННЯ

МИХАЙЛО ТЕРЕНТЬЄВ

ОЛЕНА МАРЧЕНКО

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

В. Пономаренко
№ 16.09.2020 № 08/230-1149

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-25553 від 21.07.2017

до проекту рішення Київської міської ради:
Про передачу громадянину Комарову Дмитру Володимировичу у приватну власність земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва

До кадастрової справи

№ А-22847



2 347015 355533

1. Фізична особа:

Назва **Комаров Дмитро Володимирович**

Заява про доручення на підготовку рішення **від 14.07.2017 № 3ФО-1833**

Доручення Київради

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:139:0261)

Місце розташування **м. Київ, р-н Оболонський, вул. Луківська, 4**

Площа **0,0172 га**

Вид права на землю **Власність**

Вид використання **для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд**

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до норм 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 "Про передачу громадянину Комарову Дмитру Володимировичу у приватну власність земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва"

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації права громадян на приватизацію земельної ділянки.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці: **Забудована (договір купівлі-продажу житлового від 29.03.2016 № 193, Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав від 29.03.2016 № 56222745. Площа ділянки під забудовою орієнтовно 99 кв.м.).**

Інші особливості : **Земельна ділянка перебуває в оренді ТОВ "Дніпровська рив'єра" (оренда до 24.06.2030) за цільовим призначенням: для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови (рішення Київради від 16.12.2014 № 713/713, договір оренди землі від 29.09.2015 № 696), витяг з Державного реєстру речових прав від 09.09.2015 № 43553489. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 12.09.2014 № НВ-8000122552014. Нотаріальна згода ТОВ "Дніпровська рив'єра" від 29.03.2016 № 194. Департаментом містобудування та архітектури погоджено зміну виду використання земельної ділянки (висновок від 03.04.2017 № 2551/0/12-4/19-17). Земельна ділянка не відноситься до зеленої зони. Червоні лінії земельну ділянку не перетинають. Відповідно до Генерального плану міста, територія за функціональним призначенням належить до садибної житлової забудови. ДПТ або план зонування відсутні. Категорія земель - землі житлової та громадської забудови. Землі комунальної власності територіальної громади міста Києва.**

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність громадянам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київради від 20.04.2017 № 241/2463.

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки може бути прийнято Київською міською радою з урахуванням вимог статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

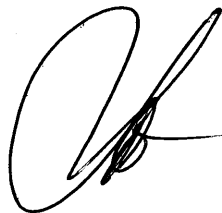
Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація громадянами своїх прав на приватизацію земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Поліщук О.Г.

Директор Департаменту
земельних ресурсів



Поліщук О.Г.



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

26.09.2017 № 08/230 - 1149

На № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 19.09.2017 № 08/231-2166/ПР «Про передачу громадянину Комарову Дмитру Володимировичу у приватну власність земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради (далі Управління) опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) громадянину Комарову Дмитру Володимировичу для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 02.01, справа А-22847) та передати громадянину Комарову Дмитру Володимировичу, за умови виконання пункту 3 цього рішення, у приватну власність земельну ділянку площею 0,0172 га (кадастровий номер 8000000000:78:139:0261) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Луківській, 4 в Оболонському районі м. Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок (договір купівлі-продажу житлового будинку від 29.03.2016 № 193).

Серед іншого, пунктом 4 проєкту рішення пропонується розірвати за згодою сторін договір оренди земельної ділянки від 29.09.2015 № 696, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» на підставі рішення Київської міської ради від 16.12.2014

№ 713/713 «Про поділ земельної ділянки, що перебуває в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови в урочищі Оболонь, на вул. Богатирській, на північ від затоки Верблюд в Оболонському районі м. Києва» з моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку громадянином Комаровим Дмитром Володимировичем (лист-згода товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» від 09.03.2016 № 194).

1. Варто зауважити, що Управлінням до проєктів рішень, згідно з якими передбачалося розірвати договір оренди земельної ділянки, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» на підставі рішення Київської міської ради від 16.12.2014 № 713/713 «Про поділ земельної ділянки, що перебуває в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови в урочищі Оболонь, на вул. Богатирській, на північ від затоки Верблюд в Оболонському районі м. Києва» та передати у приватну власність земельну ділянку було надано правові висновки з огляду на таке.

Господарським судом міста Києва у справі № 910/11561/23 прийнято рішення від 08.12.2023, яким у задоволенні позову Товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська Рив'єра» до Київської міської ради про розірвання договору відмовлено повністю.

Господарський суд міста Києва при прийнятті рішення у вказаній справі зазначив:

«Враховуючи фактичні підстави позову та очевидні, зухвалі і істотні порушення публічного порядку, які потрапили в поле зору суду, суд вважає можливим за принципом "jura novit curia" здійснити оцінку правової кваліфікації спірного правочину оренди та рішень/правочинів, які передували такому правочину, на предмет нікчемності.

В межах даної справи судом встановлені обставини нікчемності Договору оренди земельної ділянки від 25.06.2015, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. та зареєстрованого в реєстрі за №498, які виключають можливість його розірвання.

Правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним (частини 1, 2 статті 228 Цивільного кодексу України).

Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним (ч. 2 ст. 228 Цивільного кодексу України).

Таким чином, рішення від 18.11.2004 № 810/2020, від 16.12.2014 № 713/713, від 26.05.2005 № 424/3000 у відповідності до приписів ст. 11 Господарського процесуального кодексу України не породжують жодних правових наслідків, а

укладені на підставі таких рішень договори оренди порушують публічний порядок і є нікчемними, а відтак у суду відсутні правові підстави для розірвання Договору.».

Також Господарським судом міста Києва у справі № 910/11561/23 від 08.12.2023 року було винесено окрему ухвалу у якій суд зазначив наступне:

«Судом встановлені обставини відсутності правових підстав для користування Товариством з обмеженою відповідальністю "Дніпровська Рив'єра" земельними ділянками з кадастровими номерами 8000000000:78:139:0039, 8000000000:78:139:0050, 8000000000:78:139:0051, 8000000000:78:139:0052, які розташовані за адресою: в урочищі Оболонь на вул. Богатирській, на північ від затоки Верблюд, в Оболонському районі м. Києва, з підстав нікчемності відповідних договорів оренди (що суперечить ст.ст. 40, 42, 91, 93, 95, 96, 116, 122, 123, 124, 127, 128 Земельного кодексу України, ст.ст. 5, 6, 13, 14, 15, 19, 21 Закону України "Про оренду землі").»

Разом з тим, Північний апеляційний господарський суд 05.06.2024 вирішив «апеляційні скарги Державного підприємства «Генеральна дирекція з обслуговування іноземних представництв» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська Рив'єра» на рішення Господарського суду міста Києва від 08.12.2023 року у справі №910/11561/23 задовольнити. Рішення Господарського суду міста Києва від 08.12.2023 року у справі № 910/11561/23 вирішив скасувати та прийняти нове рішення, яким:

«1. Позовні вимоги задовольнити повністю.

2. Припинити шляхом розірвання Договору оренди земельної ділянки від 25.06.2015 року, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі за №498, укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «Дніпровська Рив'єра» (код ЄДРПОУ 32671911) та Київською міською радою (код ЄДРПОУ 22883141)».

Також Північний апеляційний господарський суд апеляційні скарги Державного підприємства «Генеральна дирекція з обслуговування іноземних представництв» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпровська Рив'єра» на окрему ухвалу Господарського суду міста Києва від 08.12.2023 року у справі №910/11561/23 задовольнив. Окрему ухвалу Господарського суду міста Києва від 08.12.2023 року у справі № 910/11561/23 скасував.

Верховним Судом у складі Касаційного господарського суду у справі № 910/11561/23 04.09.2024 постанову Північного апеляційного господарського суду від 05.06.2024 у справі № 910/11561/23 залишено без змін.

2. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання

держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

Закон встановлює вимоги до структури адміністративного акта, та передбачає, що письмовий адміністративний акт або усний адміністративний акт, підтверджений у письмовій формі, складається із вступної, мотивувальної, резолютивної та заключної частин (стаття 71 Закону).

Так, у вступній частині зазначаються найменування адміністративного органу, дата прийняття адміністративного акта та його реєстраційний номер, відомості в обсязі, достатньому для встановлення особи адресата адміністративного акта, та його контактні дані (*ПІБ заявника, або найменування юридичної особи, або представника, адреса місця проживання/перебування, місцезнаходження, номер засобу зв'язку, адреса електронної пошти, інші контактні дані*).

Частина друга статті 72 Закону визначає, що у мотивувальній частині адміністративного акта зазначаються:

1) дата подання заяви або скарги та стислий зміст вимоги, що в ній міститься (у разі прийняття акта за заявою або скаргою особи);

2) фактичні обставини справи;

3) зміст документів та відомості, враховані під час розгляду справи;

4) посилання на докази або інші матеріали справи, на яких ґрунтуються висновки адміністративного органу;

5) детальна правова оцінка обставин, виявлених адміністративним органом, та чітке зазначення висновків, зроблених на підставі такої правової оцінки виявлених обставин.

Отже, з огляду на приписи Закону України «Про адміністративну процедуру» рекомендуємо розглянути питання включення до вступної та мотивувальної частини проекту рішення (назви, преамбули) вищезазначених відомостей.

Відповідно до абзацу шостого частини першої статті 71 Закону у заключній частині адміністративного акта зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.

Згідно із статтею 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома

відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо доопрацювати проект рішення та відповідно відобразити у проекті рішення відповідні положення, спрямовані на врахування вищенаведених приписів Закону.

3. Підпунктом 3.3 пункту 3 проекту рішення передбачається, що питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь необхідно вирішувати в порядку та випадках встановлених законодавством України.

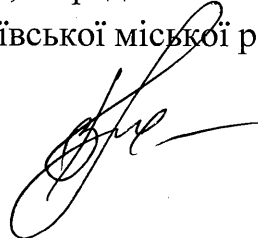
Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» з 01 січня 2021 року повністю скасовано пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту.

4. Назву постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування 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 ІХ скликання».

Також зауважуємо, що проект рішення підготовлено на розгляд Київської міської ради ще у 2017 році, а тому інформація стосовно правового статусу як суб'єктів так і земельної ділянки потребує актуалізації.

Враховуючи вищенаведене, проект рішення повинен бути доопрацьований в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Тетяна Мороченець