



08/231 - 4590/PP
17.12.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Наказ



616933936

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва

Відповідно до статей 9, 83, 93, 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 і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» від 10 грудня 2021 року № 50102-006512077-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07), заява ДДЦ від 10 грудня 2021 року № 50102-006512077-031-03, справа № **616933936**.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0097 га (кадастровий номер

8000000000:78:192:0013, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 17 грудня 2021 року № НВ-0008399222021) для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ»:

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 листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07 квітня 2020 року № 4243/0/09/19-20.

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 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

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

3.9. 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

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

Валентина ПЕЛИХ

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

Марія ДЕГТЯРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

22.12.2021

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

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

з резолюцією
№ 1129 від 09.02.22

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

від 26.01.2022 № 08/230-132

Голова
Секретар

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 84
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав Трубіш
Василь Волчанко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-35985 від 17.12.2021

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної
ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та
обслуговування громадсько-торговельного центру
на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі
міста Києва**

До кадастрової справи
№ 616933936



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	НОРТВОК АБ /NORTHWALK AB/, країна резидентства: Швеція, місцезнаходження: Швеція, 21175, Мальмо, «Ісвак АБ» Остра Варвсгатан, 4 ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «РЕНТАЛ», код ЄДРПОУ: 38013498, країна резидентства: Україна, місцезнаходження: Україна, 01133, місто Київ, БУЛЬВАР ЛЕСІ УКРАЇНКИ, будинок 7-Б, ЛІТЕРА «А», офіс 157
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Спектор Олександр Іосифович, Україна., Україна, 01001, місто Київ, вул. Хрещатик, будинок 27Б, квартира 6 Алієв Вагіф Ахмедович, Росія., Україна, 01024, місто Київ, вул.Банкова, будинок 1/10, квартира 49
Реєстраційний номер:	від 13.12.2021 № 616933936

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:192:0013).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, просп. Степана Бандери, 36
Площа	0,0097 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда)
Вид використання	для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	508 314 грн 05 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, який згідно із статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

структурний підрозділ Київської
міської державної адміністрації
у сфері містобудування та архітектури:

від 07.04.2020 № 4243/0/09/19-20

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, 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p><i>Громадсько-торговельний центр за адресою: просп. Бандери Степана, будинок 36 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1958939680000) загальною площею 187961,1 кв.м перебуває у приватній власності ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 12.11.2019, номер запису про право власності: 34104350). Вищезгаданий об'єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0002, яка перебуває в оренді ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» до 25.12.2025, та на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0013, передача в оренду якої передбачена проектом рішення Київської міської ради.</i></p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p><i>Відповідно до детального плану території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.</i></p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p><i>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 та споруд.</i></p>
<p>Правовий режим:</p>	<p><i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i></p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p><i>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i></p>

Інші особливості:	<p>Пунктом 3.9 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» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **25 415 грн 70 коп. (5 %)**.

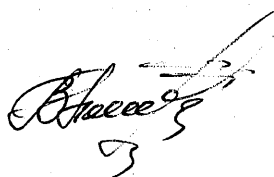
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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

№ 08/281-959к

Витяг з протоколу № 25/27
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 22.12.2021

- 4.2.19. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» (справа **616933936**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 17.12.2021 №08/231-4510/ПР).

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

СЛУХАЛИ:

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

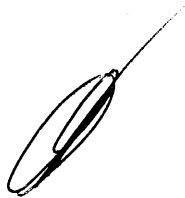
ВИРІШИЛИ: Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 3.9 пункту 3 та пункт 5. Пункт 6 проекту рішення відповідно вважати пунктом 5.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 3.

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, каб. 921

тел.: (044) 202-70-90

26.01.2022 № 08/230-132
на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 17.12.2021 №08/231-4510/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва,
експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на
просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення Київської міської ради від 17.12.2021 №08/231-4510/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» (далі – проект рішення), з приводу чого зазначаємо наступне.

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0097 га (кадастровий номер 8000000000:78:192:0013) для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва.

Згідно з інформацією зазначеною в пояснювальній записці від 17.12.2021 №ПЗН -35985 до проекту рішення встановлено, що Громадського-торговий центр за адресою: просп. Бандери Степана, будинок 36 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1958939680000) загальною площею 187961,1 кв.м

перебуває у приватній власності ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 12.11.2019, номер запису про право власності: 34104350). Вищезгаданий об'єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0002, яка перебуває в оренді ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» до 25.12.2025 та на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0013.

Однак, із доданого до матеріалів проекту рішення витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.12.2019 №193745259 вбачається, що Громадського-торговий центр розміщений за адресою: м. Київ, проспект Бандери Степана, будинок 36 на земельних ділянках за кадастровими номерами: 8000000000:78:192:0058, 8000000000:78:192:0008, 8000000000:78:192:0002, 8000000000:78:192:0073.

До того ж, слід зазначити, що із доданих матеріалів аерофотозйомки земельна ділянка за кадастровим номером 8000000000:78:192:0013 (адреса: м. Київ, проспект Бандери Степана, будинок 36) вільна від забудови.

Відповідно до статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності, серед іншого, у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Отже, враховуючи положення статті 134 Земельного кодексу України та зважаючи на вище вказані обставини, зазначаємо, що земельна ділянка не може бути передана для містобудівних потреб.

Зауважуємо, що згідно статті 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.

Зважаючи на вищевикладене, управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради секретаріату Київської міської ради повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



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

№ 08/281-38к

Витяг з протоколу № 1/29
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 09.02.2022

22.4.61. **Про повторний розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 26.01.2022 №08/230-132 (справа 616933936, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 17.12.2021 №08/231-4510/ПР).**

Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин підтримано проект рішення з рекомендаціями (витяг з протоколу № 25/27 від 22.12.2021).

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 26.01.2022 №08/230-132, проект рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 13-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 26.01.2022 №08/230-132, та повторно підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» з*

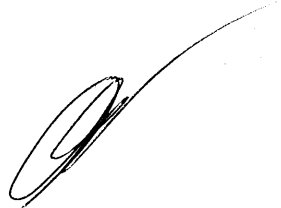
рекомендаціями, викладеними у протоколі № 25/27 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 22.12.2021, а саме: виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 3.9 пункту 3 та пункт 5. Пункт 6 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 5.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 3.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО