

08/231-1021/MP  
19.08.2022



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва



557239170

Відповідно до статей 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пункту 23 розділу X перехідних положень 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» та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» від 11 серпня 2022 року № 69015-006954925-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) за адресою: площа Петропавлівська, 9 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), заява ДЦ від 11 серпня 2022 року № 69015-006954925-031-03, справа № 557239170.

2. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,0912 га (кадастровий номер 8000000000:78:111:0013) на площі Петропавлівській, 9-а в Оболонському районі міста Києва на «03.10 для будівництва та обслуговування

адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку».

3. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0912 га (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012 для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (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 площі Петропавлівській, 9 в Оболонському 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 08 жовтня 2021 року, номер запису про право власності: 44381128, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15 серпня 2022 року № 307357269).

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9»:

4.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

4.2. 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.

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

4.5. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 лютого 2022 року № 055-2518.

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

4.7. Частина земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати відповідно до вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

4.8. Забезпечити внесення змін до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.

4.9. Проведення будь-яких робіт на об'єкті 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 (лист Міністерства культури та інформаційної політики від 03 червня 2022 року № 06/18/24-22).

4.10. 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).

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

4.12. 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).

5. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 4.12 пункту 4 цього рішення.

6. 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.

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

8. 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:**

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

з рекомендацією  
протокол № 10/51  
від 15.06.2023

Голова

повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**  
Департамент № 13/51  
від 06.07.2023

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

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

Юрій ФЕДОРЕНКО

Георгій Зайченко  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

Як з'ясував підп-ва,  
примамився та мисливого  
благочинного

Сергій Герасим  
із правовим функціям  
від 22.06.2023 № 1230-1196

Голова

В. Шубічєв 2023

секретар

Микола

Постійна комісія Київської  
міської ради з питань  
охрану культурної  
спадщини

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-43881 від 15.08.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для  
експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна  
цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в  
Оболонському районі міста Києва**

До кадастрової справи

№ 557239170



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	РЕУН МИКОЛА ВАСИЛЬОВИЧ Україна, 04209, місто Київ, пр. Оболонський, будинок, 12, квартира, 111 ГОНЧАРУК ВАСИЛЬ ВІТАЛІЙОВИЧ Україна, 04073, місто Київ, пл. Петропавлівська, будинок, 9-а
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	РЕУН МИКОЛА ВАСИЛЬОВИЧ Україна, 04209, місто Київ, пр. Оболонський, будинок, 12, квартира, 111 ГОНЧАРУК ВАСИЛЬ ВІТАЛІЙОВИЧ Україна, 04073, місто Київ, пл. Петропавлівська, будинок, 9-а
Клопотання	від 04.07.2022 № 363946962

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:111:0012).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, площа Петропавлівська, 9
Площа	0,0912 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Вид використання	для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі
Цільове призначення	Існуюче – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) Проектне - 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком)	Існуюча: 1 683 092 грн 21 коп. Проектна: 4 586 426 грн 28 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 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. «А» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 668133280380) загальною площею 34, кв.м, яка належить на праві власності ТОВ «П-9» та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 382, виданий 08.10.2021 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.10.2021, номер запису: 44381128).
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 частково до території громадських будівель та споруд та частково до території вулиць та доріг (частково в межах червоних ліній). Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури від 23.02.2022 № 055-2518 зазначено, 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:	Рішенням Оболонського районного суду м. Києва від 04.04.2017 у справі № 756/2560/17 визнано право власності на земельну ділянку площею 0,0912 га, кадастровий номер 8000000000:78:111:0012, за Реун В.М. (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.04.2017). Рішенням Апеляційного суду міста Києва від 06.08.2018 рішення Оболонського районного суду м. Києва від 04.04.2017 скасовано. Земельна ділянка зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.09.2018, номер запису про право власності: 28025062 як землі комунальної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

	<p><i>Підпунктом 4.12 пункту 4 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 підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</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» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **існуючий 1 683 грн 09 коп. (0,1 %), пректний 229 321 грн 31 коп (5%).**

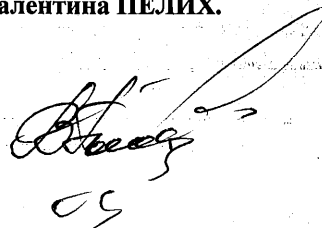
#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

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 ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ  
ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-70-29

03.02.2023 № 09/206-19

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

## ВИТЯГ

із протоколу № 1/20 засідання постійної комісії  
Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського  
благоустрою від 03.02.2023.

**Місце проведення:** Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,  
10-й поверх, каб. 1017, початок засідання – 12.00.

**Склад комісії:** 4 депутати Київської міської ради.

**Присутні** 3 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань  
підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Владислав ТРУБІЩИН	– голова постійної комісії, головуєчий;
Ірина НИКОРАК	– перша заступниця голови постійної комісії;
Ярослав ФЕДОРЕНКО	– член постійної комісії.

**Відсутній** 1 депутат Київської міської ради, секретар постійної комісії з питань  
підприємництва, промисловості та міського благоустрою Василь ПОПАТЕНКО.

**Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:**

Костіков В. В.	– в. о. директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
----------------	---



- Баган А. О. – заступник директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Циба В. В. – заступник директора – начальник управління торгівлі та побуту Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Дворніков В. М. – перший заступник директора Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Данилюк А. В. – начальник відділу правового забезпечення Департаменту міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Юнакова С. М. – начальник управління забезпечення діяльності постійних комісій Київської міської ради секретаріату Київської міської ради;
- Баланюк Т. П. – головний спеціаліст відділу забезпечення діяльності постійних комісій з питань підприємництва та благоустрою управління забезпечення діяльності постійних комісій Київської міської ради секретаріату Київської міської ради.

### **Розгляд (обговорення) питань порядку денного:**

8. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва (557239170)» (доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 19.08.2022 № 08/231-1021/ПР).

**СЛУХАЛИ:** Владислава ТРУБІЦІНА, головуєчого на засіданні.

**ВИСТУПИЛИ:** Віктор ДВОРНІКОВ, Владислав ТРУБІЦІН, Ярослав ФЕДОРЕНКО.

**ВИРШИЛИ:** Відхилити проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва (557239170)» (доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської

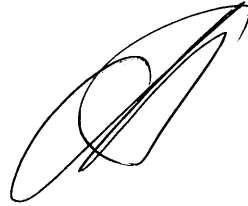
ради Володимира Бондаренка від 19.08.2022 № 08/231-1021/ПР). Згідно судової справи № 756/2560/17 та договору купівлі – продажу на цій земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:78:111:0012 (0.0912 га) розташовано житловий будинок, а не споруду нежитлового призначення, а також на ділянці розташовані інші капітальні споруди.

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

***Рішення прийнято.***

З оригіналом згідно.

Голова постійної комісії



Владислав ТРУБІЦІН



# 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

№ 08/281-319к

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

3.3.5. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» (справа 557239170, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 19.08.2022 №08/231-1021/ПР).

*Проект рішення відхилений постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (витяг з протоколу № 1/20 засідання цієї комісії від 03.02.2023).*

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань охорони культурної спадщини.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшли звернення ТОВ «П-9»:*

- від 09.06.2023 вх. № 08/17493 з проханням доповнити проект рішення пунктом про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- від 09.06.2023 вх. № 08/17488 з проханням змінити строк оренди земельної ділянки на 15 років.

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИСТУПИЛИ:**

Євген КУЗЬМЕНКО.

**ВИРІШИЛИ:** 1. Відхилити рішення постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою, викладене у протоколі № 1/20 засідання цієї комісії від 03.02.2023.

2. Враховуючи технічну помилку та звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» від 09.06.2023 вх. № 08/17488 та від 09.06.2023 вх. № 08/17493, підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:

- у пункті 2 проєкту рішення цифри «8000000000:78:111:0013» замінити цифрами «8000000000:78:111:0012», а також слова та цифру «площі Петропавлівській, 9-а» замінити словами та цифрою «площі Петропавлівській, 9»;
- у пункті 3 проєкту рішення слова та цифри «в оренду на 10 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 15 років»;
- доповнити преамбулу проєкту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та зверненням ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» від 09 червня 2023 року вх. № 08/17493, а також доповнити проєкт рішення новим пунктом 8 такого змісту: «8. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012) площею 0,0912 га для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10)». Пункт 8 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 9.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16, «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) 202-70-19

22.06.2023 № 08/231-1196

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 19.08.2022 №08/231-1021/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва»

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

1. Проєктом рішення передбачається затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) за адресою: площа Петропавлівська, 9 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,0912 га (кадастровий номер 8000000000:78:111:0013) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва на «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку», передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9 в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0912 га (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012 для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (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 площі Петропавлівській, 9 в Оболонському 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 08 жовтня 2021 року, номер запису про право власності: 44381128, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15 серпня 2022 року № 307357269).

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення Детальний план території відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території громадських будівель та споруд та частково до території вулиць та доріг (частково в межах червоних ліній).

До матеріалів проекту землеустрою додано лист Міністерства культури та інформаційної політики України (МПП) від 03.06.2022 №06/18/24-22, у якому зазначається, що земельна розташовується в історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики від 02.08.2021 №599, в зоні регулювання забудови III категорії).

Звертаємо увагу, що відповідно до інформації наявної в управлінні правового забезпечення з приводу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:111:0012 був судовий спір. Як вбачається, із мотивувальної частини рішення Оболонського районного суду міста Києва від 04.04.2017 року у справі №756/2560/17 на земельній ділянці площею 0,0912 га кадастровий номер 8000000000:78:111:0012 розташоване домоволодіння, яке складається із житлового будинку загальною площею 34,7 кв. м, житловою площею 22,9 кв. м.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 13.07.2022 №НВ – 0000621092022 для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:111:0012 визначено вид цільового призначення 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Разом з тим, відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 12.10.2021 індексний номер 279274434 за Товариством з обмеженою відповідальністю «П-9» зареєстровано право власності на нежитлову будівлю літ «А». Дата державної реєстрації 08.10.2021.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забу́дова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

Зауважуємо, що за результатами опрацювання матеріалів проекту рішення вбачається зміна функціонального призначення будівлі, розташованої на земельній ділянці, разом з тим матеріали проекту рішення не містить відповідних документів які стали підставою для такої зміни функціонального призначення. У зв'язку з чим виникають сумніви щодо відповідності нормам земельного законодавства порушеного у проекту рішення зміни цільового призначення земельної ділянки.

2. Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;

генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель";

детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною, не поширюються на випадки:

розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи; приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону; надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; надання земельної ділянки для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій, лінійних об'єктів енергетичної та транспортної інфраструктури (доріг, мостів, естакад); буріння, влаштування (облаштування) та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів; будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів; будівництва, експлуатації окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим - тринадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим - п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка:

розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);

віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісогосподарського призначення.

Звертаємо увагу, що проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0912 га (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012 для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі).

Проте в свою чергу підпункти 4.9 та 4.11 пункту 4 проєкту рішення не заперечують такої можливості, зокрема передбачають необхідність проведення будь – яких робіт на об'єкті здійснювати за проєктною документацією, оформлення дозвільної та проєктно – кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України, що не узгоджується із нормами статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до якої не допускається передача земельної ділянки для містобудівних потреб, яка відноситься до земель історико – культурного призначення.

3. Пунктом 7 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.

Також, відповідно до підпункту 4.12. пункту 4 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 5 проєкту рішення передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 4.12. пункту 4 цього рішення.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.12. пункту 4 проєкту 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 4.12. пункту 4 та пункту 5 у цей проект рішення.

Проект рішення містить помилки технічного характеру, зокрема, у пункті 2 проекту рішення невірно вказано кадастровий номер земельної ділянки.

Назву постійної комісії Київської міської ради з архітектури, містобудування та земельних відносин 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».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК





# 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

№ 08/281-378к

Витяг з протоколу № 13/54  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 06.07.2023

3.5.2. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 22.06.2023 № 08/230-1196 (справа № 557239170, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 19.08.2022 № 08/231-1021/ПР).**

*На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин 15.06.2023 відхилено рішення постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою, викладене у протоколі № 1/20 засідання цієї комісії від 03.02.2023, та підтримано проєкт рішення з рекомендаціями.*

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 22.06.2023 № 08/230-1196, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 16-ти арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 22.06.2023 № 08/230-1196, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ*

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 10/51 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 15.06.2023, а саме:

- у пункті 2 проєкту рішення цифри «8000000000:78:111:0013» замінити цифрами «8000000000:78:111:0012», а також слова та цифру «площі Петропавлівській, 9-а» замінити словами та цифрою «площі Петропавлівській, 9»;
- у пункті 3 проєкту рішення слова та цифри «в оренду на 10 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 15 років»;
- доповнити преамбулу проєкту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та зверненням ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» від 09 червня 2023 року вх. № 08/17493, а також доповнити проєкт рішення новим пунктом 8 такого змісту: «8. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012) площею 0,0912 га для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10)». Пункт 8 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 9.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» - 1.

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ