



08/231-1179/17P  
30.08.2022

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціального призначення на вул. Бориспільській, 67 у Дарницькому районі міста Києва**



728011442

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (номер запису про право власності від 21 вересня 2016 року № 16334096) та розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» від 09 серпня 2022 року № 50385-006947876-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 5,2557 га (кадастровий номер 8000000000:63:502:0001) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціального призначення (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та

ринкової інфраструктури) на вул. Бориспільській, 67 у Дарницькому 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 від 17 листопада 2021 року (номери запису про право власності 45121698, 45122797, 45125428, 45125794), від 08 грудня 2021 року (номери запису про право власності 45536730, 45536856), від 12 січня 2022 року (номер запису про право власності 46136596) (категорія земель - землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 09 серпня 2022 року № 50385-006947876-031-03, справа № 728011442.

## 2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ»:

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

2.2. 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.

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

2.5. 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).

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

2.7. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.7 пункту 2 цього рішення.

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



# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-43954 від 17.08.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» земельної ділянки в  
оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-  
офісного комплексу з об'єктами соціального призначення на  
вул. Бориспільській, 67 у Дарницькому районі міста Києва**

До кадастрової справи  
№ 728011442



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ»
Перелік засновників (учасників)*	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АВІСТО", АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СКІЛІНГ", АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЮКОН"
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Богатирьова Юлія Олександрівна, Крисевич Сергій Олексійович, Ясінас Андреус Кіпр Кіпр, вулиця Дзясані Рітсоу, 7/А, Лакатамія, місто Нікосія, 2332
Реєстраційний номер:	від 10.08.2022 № 728011442

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:63:502:0001).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Дарницький, вул. Бориспільська, 67
Площа:	5,2557 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Вид цільового призначення:	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціального призначення)
Нормативно грошова	69 570 725 грн 99 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 статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 18.08.2022 № НВ-0000802532022), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (номер запису про право власності від 21 вересня 2016 року № 16334096), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі (надання) 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 на землю.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована будівлями та спорудами майнового комплексу загальною площею 7622,5 кв.м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2509452180000), які перебувають у власності ТОВ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» на підставі договорів купівлі-продажу частки нерухомого майна від 17.11.2021 № 3040, № 3039, № 3941, № 3042, № 3043, від 08.12.2021 № 3518, № 3519, від 12.01.2022 № 39, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно від 17.11.2011 (номери запису про право власності 45121698, 45122797, 45125428, 45125794), від 08.12.2021 (номери запису про право власності 45536730, 45536856), від 12.01.2022 (номер запису про право власності 46136596) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17.08.2022 № 30781845). Також на ділянці розташовані об'єкти, які будуть демонтовані (лист ТОВ «НАВАРА-К» від 11.08.2022 № 11/08).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

<i>Інші особливості:</i>	<p>Земельна ділянка площею 5,2557 га (кадастровий номер 8000000000:63:502:0001) відповідно до рішення Київської міської ради від 28.09.2006 № 73/130 передана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «Навара-К», право користування якою посвідчено договором оренди земельної ділянки від 21.09.2016 № 889, термін дії якого закінчився 12.09.2021.</p> <p>Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту 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).</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 проєкт 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 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **3 478 536 грн 30 коп. (5%)**.

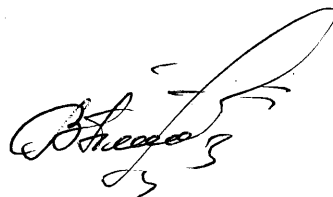
#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

11.05.2023 № 08/230 - 900

тел.: (044) 202-70-19

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 30.08.2022 №08/231-1179/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» земельної ділянки в оренду для будівництва,  
експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами  
соціального призначення на вул. Бориспільській, 67 у Дарницькому районі  
міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого  
надаємо такі зауваження.

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ», за умови  
виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею  
5,2557 га (кадастровий номер 8000000000:63:502:0001) для будівництва,  
експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами  
соціального призначення (код виду цільового призначення – 02.10 для  
будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з  
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул.  
Бориспільській, 67 у Дарницькому 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 від 17 листопада 2011 року (номери  
запису про право власності 45121698, 45122797, 45125428, 45125794), від 08



грудня 2021 року (номери запису про право власності 45536730, 45536856), від 12 січня 2022 року (номер запису про право власності 46136596) (категорія земель - землі житлової та громадської забудови).

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення земельна ділянка забудована будівлями та спорудами майнового комплексу загальною площею 7622,5 кв.м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2509452180000), які перебувають у власності ТОВ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» на підставі договорів купівлі-продажу частки нерухомого майна від 17.11.2021 № 3040, № 3039, № 3941, № 3042, № 3043, від 08.12.2021 № 3518, № 3519, від 12.01.2022 № 39, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно від 17.11.2011 (номери запису про право власності 45121698, 45122797, 45125428, 45125794), від 08.12.2021 (номери запису про право власності 45536730, 45536856), від 12.01.2022 (номер запису про право власності 46136596) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17.08.2022 № 30781845).

1. Пунктом 5 проекту 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.

2. Крім того, звертаємо увагу, що до Київської міської ради надійшла низка листів Київської міської прокуратури (від 30.09.2022 №15/1-657 вих. - 22; від 26.01.2023 № 15/1-65 вих. - 23; від 01.02.2023 № 15/1-73 вих.-23; 13.02.2023 №15/1-91 вих. - 23; від 21.03.2023 № 15/1-6166-23), в яких повідомлялося, що прокуратурою встановлено, таке: «на підставі рішення Київської міської ради від 28.09.2006 №73/130 між ТОВ «НАВАРА – К» та Київською міською радою від 22.11.2006 укладено на 5 років договір оренди земельної ділянки площею 5,2557 га (кадастровий номер 8000000000:63:502:0001) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово - офісного комплексу з об'єктами соціального призначення по вул. Бориспільській, 67 у Дарницькому районі міста Києва.

Вказаний договір зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 04.12.2006 за №63-6-00383.

В подальшому на підставі висновку постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування до кадастрової справи №А-18806 між вищевказаним товариством та Київською міською радою 12.09.2016 укладено договір №889 про поновлення договору оренди земельної ділянки.

Право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за ТОВ «НАВАРА –К».

Строк дії вказаного договору до 12.09.2021.

Разом з тим, згідно Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, встановлено, що приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Пелих З.Б. прийнято рішення №60900180 від 12.10.2021 та проведено реєстрацію змін до права оренди вказаної земельної ділянки відповідно до якої змінено, в тому числі строк дії оренди - 10 років та дату закінчення дії договору».

Також, зауважуємо, що на розгляді в Господарському суді м. Києва перебуває справа № 910/2479/23 за позовом Заступника керівника Київської міської прокуратури в інтересах Київради до ТОВ «НАВАРА - К» про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою по вул. Бориспільська, 67 (кадастровий номер 8000000000:63:502:0001).


На розгляді Північного апеляційного господарського суду справа № 910/9495/22 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Арт Парк" до Товариства з обмеженою відповідальністю "Навара - К" третя особа-1, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ» третя особа-2, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача - Київська міська рада про зобов'язання виконати умови договору.

На розгляді Північного апеляційного господарського суду справа № 910/10090/22 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Київський домобудівний комбінат» до Товариства з обмеженою відповідальністю «Навара-К», треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМЕРЕКОВИЙ ГАЙ», Київська міська рада про зобов'язання виконати умови договору.

Водночас, звертаємо увагу, проект рішення підготовлено Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), який відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4753/4794 у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, землями державної власності в межах міста Києва, розпорядником яких є виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів

інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК