

08/234-1206/110
25.08.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року за № 85-6-00301 (зі змінами)



333049629

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА з ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ: 32960774, місцезнаходження юридичної особи: 04080 місто Київ, вулиця Нижньоюрківська, б. 2) від 16 серпня 2024 року № 35, технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 79¹, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 30 Закону України «Про оренду землі», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки Київської міської ради для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури м. Київ, Подільський район, в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного, якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме площею 4,8046 га (кадастровий

номер 8000000000:85:311:0031) та площею 5,9451 га (кадастровий номер 8000000000:85:311:0032), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 (справа № 333049629).

2. Внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року № 85-6-00301 (зі змінами, внесеними угодою до договору оренди земельної ділянки від 16 листопада 2007 року № 85-6-00356, з урахуванням договору про укладення договору оренди на новий строк від 02 квітня 2024 року № 748), визнавши об'єктами оренди цього договору земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:85:311:0031 (площею 4,8046 га) та 8000000000:85:311:0032 (площею 5,9451 га) для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціального і громадського призначення і підземним паркінгом (02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі м. Києва.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» у місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладення договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року за № 85-6-00301 (зі змінами).

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

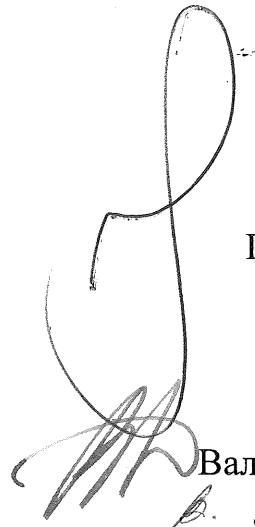
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних
повноважень



Петро ОЛЕНИЧ

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

Валентина ПЕЛИХ

В. Аверс'як

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)



Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

29.08.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена Марченко
Юрій ФЕДОРЕНКО

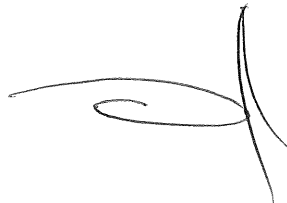
Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

19 Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту
культурної спадщини

18.09.2024 № 08/230 - 1034

Голова



Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-69980 від 21.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі міста Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006 року за № 85-6-00301 (зі змінами)

До справи
№ 333049629



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІКЕРІЯ», Код ЄДРПОУ:42137815, місцезнаходження: Україна, 01033, місто Київ, ВУЛИЦЯ ШОТА РУСТАВЕЛІ, будинок 20В ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ +», Код ЄДРПОУ: 44530866, місцезнаходження: Україна, 79019, місто Львів, вул. Газова, будинок 30 А ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РАФ ППЛ», Код ЄДРПОУ:40470490, місцезнаходження: Україна, 03067, місто Київ, ВИБОРЗЬКА, будинок 70А, офіс 37 АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛАРАМ СІСТЕМ», Код ЄДРПОУ:43635708, місцезнаходження: Україна, 01011, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПАНАСА МИРНОГО, будинок 11
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Петров Кирил Вадимович, громадянство: Україна, 95034, Автономна Республіка Крим, місто Сімферополь, бульв. Франка
Реєстраційний номер:	від 19.08.2024 № 333049629

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

2. Відомості про земельні ділянки (кадастровий № 8000000000:85:311:0031; 8000000000:85:311:0032).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Подільський, в межах вул. Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного
Площа	8000000000:85:311:0031 - 4,8046 га; 8000000000:85:311:0032 - 5,9451 га
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови

Цільове призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Вид та термін користування	оренда земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 до 02.04.2039

3. Обґрунтування прийняття рішення.

На замовлення зацікавленої особи (ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ») на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради В. Бондаренка від 03.07.2024 № 08/26102 та згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.07.2024 № 0570202/2-9747 землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033.

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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:311:0033) з метою врегулювання питань земельних відносин.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 забудована. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» належать на праві власності група будівель №1 (літ. Г,Е,Ж,С), загальною площею 804,8 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 775333480000, запис про право власності від 11.11.2015 № 12029969); комплекс будівель, загальною площею 12 437, 2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 665257180000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10154980); будівля заводської їдальні та адміністрації, загальною площею 972,8 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 665293980000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10155470).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0031 за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період); земельна

	<p>ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0032 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період).</p>
Правовий режим:	<p>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно право 02.04.2024, номер відомостей про речове право: 54394375).</p>
Розташування в зеленій зоні:	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, частина земельної ділянки потрапляє в зелену зону.</p>
Інші особливості:	<p>Рішенням Господарського суду м. Києва від 19.10.2006 у справі № 2/569 (далі – Рішення) визнано за товариством з обмеженою відповідальністю «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» (далі – ТОВ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ») право на оренду земельної ділянки в межах вулиць Фрунзе (теперішня назва – вулиця Кирилівська), Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі м. Києва (далі – Земельна ділянка) (кадастровий номер 8000000000:85:311:0033) для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціального і громадського призначення і підземним паркінгом, згідно з проектом відведення та висновками, що містяться в ньому, який був погоджений в порядку, встановленому рішенням Київської міської ради від 15 липня 2004 року № 457/1867 «Про врегулювання процедури передачі в користування земельних ділянок в м. Києві».</p> <p>Рішенням визнано укладеним на 5 років Договір оренди Земельної ділянки від 27.12.2006 за № 85-6-00301.</p> <p>В подальшому, рішенням Господарського суду міста Києва від 07.09.2007 у справі № 35/368 визнано укладеною угоду до договору оренди земельної ділянки від 16.11.2007 № 85-6-00356, змінивши строк оренди на 15 років.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 02.11.2023 № 7190/7231 поновлено на 15 років договір оренди земельної ділянки від 27.12.2006 за № 85-6-00301 (зі змінами) (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк, номер 748 від 02.04.2024).</p> <p>Заявою від 01.07.2024 №375, підпис на якій засвідчено нотаріально, ТОВ «КЕРАМБЛОКИ-ІНВЕСТ» не затречує проти поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033.</p>

	<p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про затвердження документації із землеустрою або відмову в її затвердженні, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></p>
--	---

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

Загальні засади та порядок поділу земельних ділянок 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.

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельними ділянками.

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

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ
В. Валентина



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

18.09.2024 № 08/230-1034

На № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 23.08.2024 № 08/231-1206/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної
ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 в межах вулиць
Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі міста
Києва та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2006
року за № 85-6-00301 (зі змінами)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано проект рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Пунктом першим проекту рішення пропонується затвердити технічну
документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки Київської міської
ради для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури м. Київ, Подільський
район, в межах вулиць Кирилівської, Нижньоюрківської та пров. Мильного, якою
передбачено формування двох земельних ділянок, а саме площею 4,8046 га
(кадастровий номер 8000000000:85:311:0031) та площею 5,9451 га (кадастровий
номер 8000000000:85:311:0032), категорія земель – землі житлової та громадської
забудови, код виду цільового призначення – 02.10 (справа № 333049629).
Нижньоюрківської та пров. Мильного у Подільському районі м. Києва.
Як вбачається із матеріалів до проекту рішення земельна ділянка з кадастровим
номером 8000000000:85:311:0033 забудована.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме
майно ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМБЛОКИ-
ІНВЕСТ» належать на праві власності група будівель №1 (літ. Г,Е,Ж,С), загальною
площею 804,8 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 775333480000,
запис про право власності від 11.11.2015 № 12029969); комплекс будівель,

загальною площею 12 437, 2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 665257180000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10154980); будівля заводської їдальні та адміністрації, загальною площею 972,8 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 665293980000, запис про право власності від 18.06.2015 № 10155470).

Детальний план території відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0031 за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період); земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0032 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період), частково невизначені території. Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:311:0033 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно право 02.04.2024, номер відомостей про речове право: 54394375).

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, частина земельної ділянки потрапляє в зелену зону.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 28.08.2024 №08/226-1163, який не містить інформації щодо наявності чи відсутності кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту, судових спорів із зацікавленою особою, надходження/не надходження запитів правоохоронних органів.

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

Згідно з частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення

територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі - Класифікатор).

Зауважуємо, що матеріали проєкту рішення не містять інформації щодо відповідності запропонованого виду використання земельної ділянки її функціональному призначенню встановленому містобудівною документацією, а також вимогам земельного законодавства.

Водночас, проєкт рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) віднесено забезпечити виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва.

2. Проєкт рішення в розумінні Закону України «Про адміністративну процедуру» є адміністративним актом.

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.

Проєкт рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

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 проєкт рішення та відповідно відобразити у проєкті рішення відповідні положення, спрямовані на врахування вищенаведених приписів Закону.

Також, пунктом 4 проєкту рішення передбачається, що дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, 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.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо врахувати у проєкті рішення норми Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК