



03/231-1227/1P
03.10.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про надання **ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»** земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (зміна цільового призначення) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва

Лариса



447395336

Відповідно до статей 9, 20, 42, 79¹, 83, 92, 116, 122, 123, 141, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву **ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»** від 12 вересня 2023 року № 68081-007850346-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Припинити право оренди земельної ділянки площею 0,2741 га (кадастровий номер 8000000000:88:014:0050), що перебуває в оренді **ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ»** згідно з договором оренди земельної ділянки від 15 липня 2004 року № 720, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 18 жовтня 2004 року за № 91-6-00345

(з урахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 26 січня 2017 року № 49, договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 19 лютого 2020 року № 90, договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 25 жовтня 2020 року № 862, договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 15 листопада 2021 року № 1055, договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 12 вересня 2023 року № 814), у зв'язку з передачею об'єкта в управління ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» (акт приймання передачі об'єкта в управління від ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТОЛИЧНА ПРОЕКТНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» до ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5», заява про згоду землекористувача на припинення права користування земельною ділянкою від 17 січня 2023 року № 38, 39) та внести відповідні зміни у цей договір оренди, виключивши з об'єкту оренди вказану земельну ділянку.

2. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (зміна цільового призначення) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДЦ від 12 вересня 2023 року № 68081-007850346-031-03, справа № 447395336).

3. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,2741 га (кадастровий номер 8000000000:88:014:0050) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва з «03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури».

4. Надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5», за умови виконання пункту 5 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 0,2741 га (кадастровий номер 8000000000:88:014:0050) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

5. ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»:

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

5.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

5.5. Вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

5.6. Забезпечити 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) обстеження зелених насаджень, укладання охоронного договору на зелені насадження та у випадку, визначеному законодавством, вирішення питання сплати відновної вартості зелених насаджень.

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

5.8. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки в порядку, визначеному законодавством України.

6. ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» у місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для внесення змін до договору оренди земельних ділянок.

7. 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.

8. 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

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:

01.11.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-58521 від 20.09.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ

БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»

земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (зміна цільового призначення) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва

До справи
№ 447395336



1. Юридична особа:

Назва	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	СПІВВЛАСНИКИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ КУХАРУК ВІКТОР ВІТАЛІЙОВИЧ - керівник
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 13.09.2023 № 447395336

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:88:014:0050).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Салютна, 2
Площа	0,2741 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (постійне користування)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	Існуюче – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови Проектне – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	Існуюча – 3 032 045 грн 32 коп. Проектна – 6 497 239 грн 97 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.

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:	На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:88:014:0050) розташована частина багатоквартирного житлового будинку № 21 (будівельний № 031) (сертифікат Державної інспекції архітектури та містобудування України від 10.12.2021 № ІУ123211206895, акт приймання передачі об'єкта в управління від ТОВ «Столична проектно-будівельна компанія» до ОСББ «Файна Таун 5»).
Наявність ДПТ:	Детальний план території по вул. Туполева, 12 затверджений рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 725/725. Відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови, виданих Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.02.2017 № 168/17/012/009-17, функціональне призначення земельної ділянки визначено: частково малоповерхова забудова, частково багатоквартирна середньо- та багатоповерхова забудова.
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 частково належить до території багатоповерхової житлової забудови (перспективна) та частково до зелених насаджень загального користування (перспективні).
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:	Землекористувачем земельної ділянки є Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» відповідно до договору оренди земельної ділянки від 15.07.2004 № 720 (зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 18.10.2004 за № 91-6-00345 (зі змінами). Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» нотаріально посвідченою заявою від 17.01.2023 № 38, 39 надало згоду на припинення права користування земельною ділянкою на користь ОСББ «Файна Таун 5» (код ЄДРПОУ 44761217). Згідно з розпорядженням Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 17.02.22 № 81 «Про внесення змін до розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19.04.2019

	<p>№ 308 «Про присвоєння поштової адреси новозбудованому житлово-офісному комплексу на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі м. Києва» новозбудованим об'єктам (в тому числі житловий будинок № 031) присвоєно поштову адресу: м. Київ, вул. Салютна, 2.</p> <p>Відповідно до пункту 2.9 протоколу № 2 загальних зборів ОСББ «Файна Таун 5» від 20.08.2022 було прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельними ділянками, на яких розташований об'єкт нерухомого майна (житловий будинок будівельний № 31), а саме право користування земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:88:014:0050 (на яку розроблений цей проєкт землеустрою) та земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:88:014:0033, яка перебуває в оренді ТОВ «Столична проектно-будівельна компанія» на підставі договору оренди земельної ділянки від 26.01.2017 № 47 (зі змінами).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про надання або відмову в наданні в користування земельної ділянки, 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.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p>
--	---

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у 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.

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

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

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

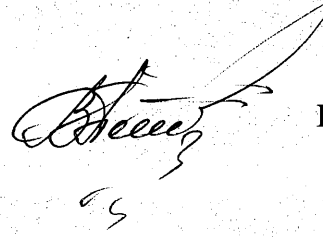
Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: **існуючий – 303 204 грн 53 коп (10%), проєктний – 1 949 грн 77 коп (0,03%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 01044

тел.: (044) 202-70-19

14.11.2023 № 08/230-1945

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради
від 03.10.2023 № 08/231-1227/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»
земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування
багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та
ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (зміна
цільового призначення) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста
Києва»

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

Проектом рішення передбачається надати ОБ'ЄДНАННЮ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5», за
умови виконання пункту 5 цього рішення, у постійне користування земельну
ділянку площею 0,2741 га (кадастровий номер 8000000000:88:014:0050) для
експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами
торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених
насаджень (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-

розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Зауважуємо, що відповідно до частин першої, другої статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Отже, питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, проте на сьогоднішній день такий порядок не затверджено, а тому правових підстав для прийняття проекту рішення немає.

У зв'язку з цим зауважуємо, що стаття 19 Конституції України зобов'язує органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Крім того, звертаємо увагу на те, що у листі Мінгромад від 27.08.2021 № 8/9/5097-21 «Щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків та прав на них» висловлено правову позицію стосовно даної категорії правовідносин, відповідно до якої законодавчих підстав для передачі таких земельних ділянок саме ОСББ немає.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК