

08/231-1403/MP
А.О.В. 2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

ПРОЄКТ

Про викуп земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені для суспільних потреб

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пункту «г» статті 9, пункту «г» статті 140, статей 146, 151, 153 Земельного кодексу України, статей 5, 7, 9 - 14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», у зв'язку із необхідністю використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені для суспільних потреб – створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а саме ландшафтного заказника місцевого значення «Протасія Яр» імені Романа Ратушного, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Викупити у товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОТАСІВ ЯР» (ідентифікаційний код юридичної особи 31238331) для суспільних потреб – створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а саме ландшафтного заказника місцевого значення «Протасія Яр» імені Романа Ратушного земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені:

1.1. кадастровий номер 8000000000:72:210:0008 площею 0,104472 га на вул. Протасів яр, 38 у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 931890880000);

1.2. кадастровий номер 8000000000:72:213:0031 площею 1,600197 га в кварталі, обмеженому вулицями Протасів Яр, Миколи Амосова та Солом'янською у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 931870180000);

1.3. кадастровий номер 8000000000:72:210:0033 площею 14,8702 га в кварталі, обмеженому вулицями Романа Ратушного, Докучаєвською, Протасів

Яр та Солом'янською у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 931882780000);

1.4. павільйон площею 129,4 кв.м. на вул. Протасів яр, буд. 48 у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 982333480000);

1.5. майновий комплекс загальною площею 1097 кв.м. на вул. Протасів яр, буд. 48 у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 982204880000), що складається з складських приміщень літ. А загальною площею 289,8 кв.м., майстерень літ. Б загальною площею 168,7 кв.м., станочного цеху та майстерень літ. В загальною площею 135,1 кв.м., столярних майстерень та складу для зберігання кисню літ. Г загальною площею 245,1 кв.м., складу цементу літ. Д загальною площею 10,2 кв.м., складу літ. Д загальною площею 10,2 кв.м., прохідної літ. З загальною площею 39,1 кв.м., споруди цегляної літ. И загальною площею 11,6 кв.м., складом тирси літ. Л загальною площею 84,1, складу фарб літ. М загальною площею 6,3 кв.м., спорудою контори літ. Н загальною площею 16,8 кв.м., складу матеріалів літ. Н загальною площею 72,2 кв.м., складу матеріалів літ. П загальною площею 18 кв.м.;

1.6. житловий будинок загальною площею 102 кв.м., житловою площею 54,1 кв.м. на вул. Протасів яр, буд. 38 у Солом'янському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 809159880000), що складається з житлового будинку літ. А, сараю літ. Б, вбиральні літ. В.

2. Доручити секретаріату Київської міської ради:

2.1. в установленому законом порядку письмово повідомити товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОТАСІВ ЯР» (ідентифікаційний код юридичної особи 31238331) про викуп земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, зазначених в пункті 1 цього рішення, для суспільних потреб – створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а саме ландшафтного заказника місцевого значення «Протасія Яр» імені Романа Ратушного.

2.2. запропонувати товариству з обмеженою відповідальністю «ПРОТАСІВ ЯР» (ідентифікаційний код юридичної особи 31238331) в місячний строк повідомити про надання згоди або відмову на проведення переговорів щодо умов викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, зазначених у пункті 1 цього рішення.

3. У разі надання товариством з обмеженою відповідальністю «ПРОТАСІВ ЯР» (ідентифікаційний код юридичної особи 31238331) згоди на проведення переговорів щодо умов викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, зазначених в пункті 1 цього рішення, доручити секретаріату Київської міської ради:

3.1. вжити організаційно-правових заходів щодо проведення переговорів стосовно визначення викупної ціни земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, погодження істотних умов договорів про викуп земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них

розміщені, забезпечити проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок та оцінку об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, що підлягають викупу, а також вчиняти інші передбачені чинним законодавством дії з метою викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, зазначених в пункті 1 цього рішення.

3.2. подати на затвердження Київської міської ради розмір викупної ціни земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, зазначених в пункті 1 цього рішення.

4. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України.

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:

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОГОДЖЕНО:

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Володимир БОНДАРЕНКО

19.09.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань власності та регуляторної політики

Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету, соціально-економічного
розвитку та інвестиційної діяльності

Голова

Андрій ВІТРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

19.09.2024

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про викуп земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна,
що на них розміщені для суспільних потреб»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проект рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проекті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва

Рішенням Київської міської ради від 14.07.2022 № 4907/4948 створено ландшафтний заказник місцевого значення «Протасів Яр» імені Романа Ратушного на земельних ділянках загальною площею 21,6859 га, зокрема на земельних ділянках, які перебувають у приватній власності товариства з обмеженою відповідальністю «Протасів яр» (код ЄДРПОУ 31238331) загальною площею 16,5749 га.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 05.07.2023 у справі № 910/6925/22 встановлено сервітут на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0008 площею 0,1045 га, 8000000000:72:213:0031 площею 1,6002 га, 8000000000:72:210:0033 площею 14,8702 га, які належать на праві приватної власності ТОВ «Протасів Яр», для забезпечення функціонування ландшафтного заказнику місцевого значення «Протасів яр» імені Романа Ратушного шляхом забезпечення доступу до території відвідувачів заказника місцевого значення «Протасів яр» імені Романа Ратушного.

Разом із цим, товариство з обмеженою відповідальністю «Протасів яр» (код ЄДРПОУ 31238331), не погоджуючись із вказаним рішенням Київської міської ради, звернулось до у вересні 2022 року до суду із зустрічним позовом до Київської міської ради, який ухвалою суду від 29.09.2022 прийнято до спільного розгляду з первісним позовом, у якому просило:

- визнати недійсним пункт 1 рішення Київської міської ради від 14.07.2022 № 4907/4948 «Про оголошення природної території ландшафтним заказником місцевого значення «Протасів Яр» та додаток до нього в частині включення до меж ландшафтного заказника місцевого значення «Протасів-Яр» природної території площею 16,5749 га, а саме: земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0008, 8000000000:72:210:0033, 8000000000:72:213:0031;

- визнати недійсним пункт 3 рішення Київської міської ради від 14.07.2022 № 4907/4948 «Про оголошення природної території ландшафтним заказником місцевого значення «Протасів Яр»;

- визнати недійсним пункт 4 рішення Київської міської ради від 14.07.2022 № 4907/4948 «Про оголошення природної території ландшафтним заказником місцевого значення «Протасів Яр» у частині внесення змін до показників розвитку зеленої зони, затверджених пунктом 1 рішення Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624, щодо додавання до переліку територій і об'єктів природно-заповідного фонду природної території площею 16,5749 га, а саме:

земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0008, 8000000000:72:210:0033, 8000000000:72:213:0031.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що Київською міською радою порушено визначений статтею 52 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» порядок оголошення територій ландшафтним заказником місцевого значення, без отримання погодження ТОВ «Протасів Яр» на включення його земельних ділянок до території ландшафтного заказника місцевого значення «Протасів Яр», у зв'язку із чим зазначене рішення в оспорюваній частині є таким, що порушує право позивача на мирне володіння своїм майном.

Новий розгляд вказаного судового спору Київським апеляційним господарським судом розпочато 01.04.2024 після ухвалення Верховним Судом постанови від 21.02.2024 у справі № 910/6925/22 як такий, що підлягає розгляду у порядку господарського судочинства.

Київською міською радою на клопотання громадської організації «Захистимо Протасів яр» від 04.07.2023 № 08/20227, від 04.07.2023 № 20849, від 20.09.2023 № 08/28460, від 02.11.2023 № 08/34286 розпочато процес переговорів із ТОВ «Протасів Яр», внаслідок чого судові засідання у справі № 910/6925/22 із 22.05.2024 року неодноразово відкладались для надання сторонам часу на примирення.

Утім, сторонами компромісу щодо можливих варіантів використання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0008, 8000000000:72:210:0033, 8000000000:72:213:0031 не знайдено. Проте, під час зустрічі 16.09.2024 року ТОВ «Протасів Яр» висловлена готовність розглядати можливість викупу вказаних земельних ділянок, у тому час, коли ГО «Захистимо Протасів яр» виступало за вказаний варіант розвитку подій з 04.07.2023 року.

За цих умов, Київська міська рада вважає за доцільне розпочати процедуру викупу земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0033, 8000000000:72:213:0031, які належить на праві приватної власності ТОВ «Протасів Яр» відповідно до рішення Київської міської ради від 21.10.2004 № 636/2046, договору купівлі-продажу земельної ділянки від 18.10.2005 № 734 (внесено запис до Державного реєстру правочинів за № 901638), державних актів на право власності на земельну ділянку від 16.11.2005 № 06-8-00026, № 06-8-00027, земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:72:210:0008, яка належить на праві приватної власності ТОВ «Протасів Яр» відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки від 09.07.2004 № 1421, державного акту на право власності на земельну ділянку від 06.09.2004 № 06-8-00014, а також об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (з посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проект рішення)

Проект рішення Київської міської ради розроблений відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пункту «г» статті 9, пункту «г» статті 140, статей 146, 151, 153

Земельного кодексу України, статей 5, 7, 9 - 14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення

Метою прийняття цього рішення є початок процедури викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені для суспільних потреб – створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а саме ландшафтного заказника місцевого значення «Протасія Яр» імені Романа Ратушного.

Проєкт рішення складається із преамбули та п'яти пунктів у відповідності до статей 5, 7, 9 – 14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

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

У результаті прийняття цього рішення буде забезпечено використання земельних ділянок для суспільних потреб – створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а саме ландшафтного заказника місцевого значення «Протасія Яр» імені Романа Ратушного.

4. Інформація про дотримання прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю

Проєкт рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не має вплив на життєдіяльність цієї категорії.

5. Фінансово-економічне обґрунтування та пропозиції щодо джерел покриття цих витрат

Прийняття та виконання цього рішення не потребує додаткових матеріально-фінансових витрат з бюджету міста Києва, оскільки наразі вказаний проєкт рішення Київської міської ради є організаційним актом.

У подальшому, викуп земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:210:0008, 8000000000:72:210:0033, 8000000000:72:213:0031 потребуватиме видатків із бюджету міста Києва.

Зокрема, викупна ціна – вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода (стаття 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів

нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає на 23.01.2024 року загалом 505 297 868,55 грн, у т.ч.:

- a) 8000000000:72:210:0008 – 3 166 542,64 грн;
- b) 8000000000:72:213:0031 – 51 536 853,59 грн;
- c) 8000000000:72:213:0033 – 450 594 472,32 грн.

Що ж стосується об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, їх оцінка буде визначатися у відповідності до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

6. Інформація з обмеженим доступом

Проект рішення Київської міської ради не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Інформація про персональні дані

Проект рішення Київської міської ради не містить інформації про персональні дані фізичних осіб у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

8. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проекту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення

Суб'єктом подання цього проекту рішення є Київський міський голова Віталій КЛИЧКО.

Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення Київської міської ради та доповідачем на пленарному засіданні Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО.

Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО