



08/231-1443/PP
20.09.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ПРИВАТНОМУ
АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ
«КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА»
земельної ділянки в оренду для
будівництва, експлуатації та
обслуговування пивоварного заводу
на вул. Пирогівський шлях, 137 у
Голосіївському районі міста Києва

Ладислав



244834481

Розглянувши заяву ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 00377511, місцезнаходження юридичної особи: 69123, Запорізька область, місто Запоріжжя, вул. Стуса Василя, 6) від 28 серпня 2024 року № 65003-008913050-031-03 та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31 травня 2017 року, номер відомостей про речове право 20699980), 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», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 8,8583 га (кадастровий номер 8000000000:90:521:0020) для будівництва, експлуатації та обслуговування

пивоварного заводу (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Пирогівський шлях, 137 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2024 року, номер відомостей про речове право 55825350, 15 січня 2024 року, номер відомостей про речове право 53334650) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 28 серпня 2024 року № 65003-008913050-031-03, справа 244834481).

2. ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА»:

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

2.2. 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 укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

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. Дотримуватися визначених законодавством обмежень у використанні земельної ділянки.

2.7. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 15 жовтня 2003 року № 79-6-00151 (зі змінами) 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 2.8 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 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.

6. 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:

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


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

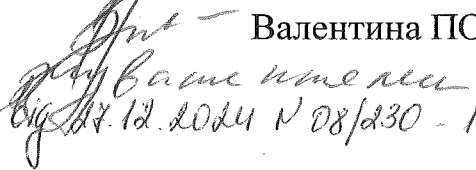
Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської
ради з питань підприємництва,
промисловості та міського
благоустрою


Від: 12.12.2024 № 08/230 - 1669

Голова


Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

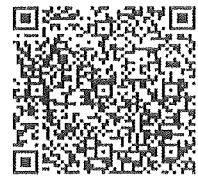
ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч.Б. 1.33
ДЕПАРТАМЕНТУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70922 від 10.09.2024

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ
ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» земельної ділянки в
оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування
пивоварного заводу на вул. Пирогівський шлях, 137
у Голосіївському районі міста Києва**

До справи
№ 244834481



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА»
Перелік засновників (учасників)	АКЦІОНЕРИ ТОВАРИСТВА
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 29.08.2024 № 244834481

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:521:0020).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Пирогівський шлях, 137
Площа:	8,8583 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель:	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Цільове призначення:	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	111 686 281 грн 57 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 10.09.2024 № НВ-0002216872024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.05.2017, номер відомостей про речове право 20699980), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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 земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p>На земельній ділянці розташовані будівлі Пивоварного заводу, які перебувають у власності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.07.2024, номер відомостей про речове право 55825350, 15.01.2024, номер відомостей про речове право 53334650) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.09.2024 № 394286164).</p> <p>Складові частини Пивоварного заводу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - адміністративно-побутовий корпус (літ. А) загальною площею 3071,2 кв. м; - адміністративно-побутовий корпус (літ. Б-В) загальною площею 22000,1 кв. м; - адміністративно-побутовий корпус (літ. Г) загальною площею 11677,1 кв. м; - сервісний центр СГП (літ. Д) загальною площею 237,3 кв. м; - адміністративна будівля (літ. Е) загальною площею 239,1 кв. м; - виробничий комплекс (літ. Ж) загальною площею 236,4 кв. м; - виробнича будівля (літ. З) загальною площею 159,6 кв. м; - виробнича будівля (літ. И) загальною площею 143 кв. м; - виробнича будівля (літ. І) загальною площею 162,2 кв. м; - майстерня (літ. К) загальною площею 58,6 кв. м.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.02.2024 № 055-1784 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 за функціональним призначенням відноситься до промислової території.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.05.2017, номер відомостей про речове право 20699980 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.09.2024 № 394286164).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	Земельна ділянка площею 8,8583 га (кадастровий номер 8000000000:90:521:0020) на вул. Червонопрапорній (сучасна назва – вул. Пирогівський шлях), 135, 135а, 137 у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 26.06.2003 № 556/716 передана в оренду на 3 роки

відкритому акціонерному товариству «Пиво-безалкогольний комбінат «Славутич» для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу (договір оренди земельної ділянки від 15.10.2003 № 79-6-00151).

Рішенням Київської міської ради від 21.12.2006 № 376/433 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 3 роки (договір від 17.12.2007 № 79-6-00569).

Рішенням Київської міської ради від 14.07.2011 № 766/6153 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 5 років (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27.01.2012 № 79-6-00829).

Рішенням Київської міської ради від 12.07.2016 № 603/603 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 5 років та внесено зміни до договору, зокрема слова «Відкрите акціонерне товариство «Пиво-безалкогольний комбінат «Славутич» замінено словами «Публічне акціонерне товариство «Карлсберг Україна» (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 31.05.2017 № 1997).

Термін дії оренди земельної ділянки закінчився 31.05.2022.

Рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк за поданням Департаменту Київська міська рада не приймала.

Підпунктом 2.8 пункту 2 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 збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у передачі в оренду 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.

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.

Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

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.

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

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації»:

Проект 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.

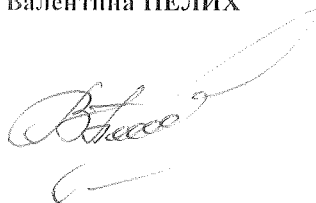
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **3 350 588 грн 45 коп. (3 %)**.

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

Витяг з протоколу № 31/96
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 04.12.2024

6.4.3. Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу на вул. Пирогівський шлях, 137 у Голосіївському районі міста Києва» (справа № 244834481, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1443/ПР).

Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин 03.10.2024 розгляд проєкту рішення було ухвалено перенести на наступне засідання постійної комісії, на яке запросити представників ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА».

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:

- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/226-1397 (вх. № 08/38258 від 01.10.2024);

- звернення ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» від 25.10.2024 № 031810/24 (вх. № 08/42788 від 28.10.2024) з проханням розглянути питання щодо укладення договору оренди землі, на якій розміщено Київський пивоварний завод Carlsberg Ukraine. Це рішення є надзвичайно важливим для Товариства з огляду на такі причини:

«1. Укриття - задача в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкту, що дозволить забезпечити безпечні умови для наших працівників і підрядників під час повітряних тривог, можлива лише у випадку наявності пакету документів, серед яких є договір оренди землі.

2. Запуск Когенераційної установки (генерація електроенергії) потужністю 1,5 МВт, для стабільного електроживлення заводу, що є критично важливим для незупинення наших виробничих циклів під час блекаутів, передбачає підключення до газотранспортних мереж, а серед переліку документів, згідно вимог Київгазу, обов'язковий аналогічно – договір оренди землі;

- звернення Генерального директора ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» Олега Хайдакіна від 04.11.2024 (вх. № 08/БА-3038 (е) від 04.11.2024) стосовно особистого прийому головою постійної комісії з приводу вирішення питання щодо укладення договору оренди земельної ділянки (справа № 244834481).

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ: Андрій ГОРЕВИЙ, Віктор ГРУШКО, Олена ОБРАМЕНКО.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/226-1397 (вх. № 08/38258 від 01.10.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу на вул. Пирогівський шлях, 137 у Голосіївському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- пункт 3 проєкту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

- у пункті 5 проєкту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки»;

- доповнити новим підпунктом 2.9 пункту 2 такого змісту: «2.9. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:521:0020 та щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про державний земельний кадастр» і дотримуватися зареєстрованих обмежень».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17 (Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Обраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 7 (Баленко І. М., Зантарая Г. М., Кримчак С. О., Міщенко О. Г., Сулига Ю. А., Кузьменко Є. А., Федоренко Ю. С.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО



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 5 1, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

27.12.2024 № 08/230-1669

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 20.09.2024 №08/231-1442/ПР «Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу на вул. Пирогівський шлях, 137 у Голосіївському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається передати ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 8,8583 га (кадастровий номер 8000000000:90:521:0020) для будівництва, експлуатації та обслуговування пивоварного заводу (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком) на вул. Пирогівський шлях, 137 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2024 року, номер відомостей про речове право 55825350, 15 січня 2024 року, номер відомостей про речове право 53334650) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення).

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення надано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 30.09.2024 №08/226-1397 в якому зазначено, що за наявною в управлінні

інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили. Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не зазначено.

Також у Висновку зазначено таке *«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.8. пункту 2 до даного проєкту рішення.»*

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

З огляду на вищезазначене пропонуємо зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції: *«Запропонувати ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 15 жовтня 2003 року № 79-6-00151 (зі змінами) 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)».*

Відповідно пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції: *«У разі не виконання підприємством підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру.»*

Водночас у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проєктів рішень від 26.08.2024 № 08/231-1228/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР *«У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.9 пункту 2 до даного проєкту рішення.»*

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

У разі виключення підпункту 2.9 пункту 2 із даного проєкту рішення, необхідно виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України.»

За результатом опрацювання проєкту рішення управління вважає за необхідне зауважити про таке.

Підпунктом 2.8 пункту 2 проєкту рішення передбачається необхідність ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КАРЛСБЕРГ УКРАЇНА» 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), а пунктом 3 встановлюється необхідність Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної

адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення.

Частини перша та друга статті 1212 Цивільного кодексу України передбачають, що особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Положення цієї глави застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, має право вимагати відшкодування зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, з якого вона зобов'язана повернути доходи.

Відповідні правові позиції відображено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 № 905/1680/20), а саме: «У разі використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно виділений кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, що представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 ЗК України не виявлено правопорушенням у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно. До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом умовними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової основи за рахунок власника цієї ділянки зберіг у собі вартість, яку мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки за рахунок частини першої статті 1212 ЦК України .

Зазначені правові висновки викладено в постановях Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц та від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17.».

Отже, у постанові Великої Палати Верховного Суду визначено необхідність сплати безпідставно збережених коштів, як обов'язок користувача земельної ділянки сплатити безпідставно збережені кошти, а тому запропонована у проекті рішення редакція наведеного пункту узгоджується із положенням законів України, та правовою позицією Верховного Суду.

А ні норми Цивільного кодексу України, а ні висновки Верховного Суду не містить прямих застережень, що реалізація захисту права особи на відшкодування її безпідставно збережених коштів можлива виключно у судовому порядку.

Більше того, частина друга статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначає, що особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), до основних завдань якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) належить забезпечення виконання повноважень Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у сфері управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, а також координацію здійснення землеустрою в межах визначених повноважень і порядку, встановленого законодавством України, здійснення захисту прав та інтересів Київської міської ради, виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту в судах загальної юрисдикції у порядку самопредставництва та представництва в інших органах влади під час розгляду правових питань і спорів у встановленому порядку за наявності відповідного доручення.

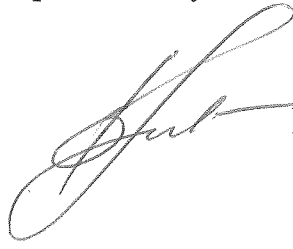
Звертаємо увагу, що відповідно до правил правотворчості при підготовці проектів рішень, що регулюють правовідносини в певній сфері має застосовуватися комплексний та системний підхід, який передбачає своєчасне прийняття усього комплексу необхідних нормативних актів, урегулювання суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

Зауважуємо, що у випадку якщо на практиці діючий механізм відшкодування безпідставно збережених коштів не забезпечує належану його реалізацію, то необхідне врегулювання таких відносин із застосуванням комплексного та системного підходу для вирішення такого питання та з урахуванням досвіду вирішення таких питань органами місцевого самоврядування.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування інших територіальних громад (Харківська міська рада, Хмельницька міська рада, Краматорська міська рада, Бурштинська міська рада Івано – Франківської області та інші) вбачається, що ними затверджено відповідні порядки добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів (далі - Порядки), метою яких є забезпечення відшкодування землекористувачами безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної

власності шляхом встановлення зокрема, досудового механізму відшкодування таких коштів.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана Палієнко