

08/231-1524/MP
04.10.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва



703536448

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» (код ЄДРПОУ: 32554344, місцезнаходження юридичної особи: 04208 м. Київ, просп. Європейського союзу, будинок 47) від 09 серпня 2024 року № 64125-008872592-031-03, лист від 07.08.2024 № 1 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 27 серпня 2024 року, номер відомостей про речове право 56481087), відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141 Земельного 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. Розірвати за згодою сторін договори оренди земельних ділянок від 28 вересня 2009 року №№75-6-00472, 75-6-00471 та 75-6-00473 (зі змінами), у зв'язку з об'єднанням земельних ділянок.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,8925 га (кадастровий номер 8000000000:75:171:0032) для експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з належністю права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 липня 2021 року номер запису про інше речове право 43046180) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 09 серпня 2024 року № 64125-008872592-031-03, справа № 703536448.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ»:

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

3.2. 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).

3.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

3.5. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі та визначених законодавством України.

3.6. 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).

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

3.8. Частина земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги».

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

ВІТАН ТОВМАСЯН

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70690 від 05.09.2024

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
торговельно-офісного комплексу з паркінгом на
просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі
міста Києва**

До справи
№ 703536448



1. Юридична особа:

| | |
|---|---|
| Назва | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» |
| Перелік засновників (учасників) | ВЕРНУМ КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ ЛІМІТЕД Адреса засновника: Київ, АРХІЄПИСКОПА МАКАРІУ III, 22, МАКАРІА СЕНТЕР, 4Й ПОВЕРХ, КВАРТИРА/ОФІС 111 6016, ЛАРНАКА, КППР СОПАСОН ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД Адреса засновника: Київ, КЕННЕДІ 64, КВАРТИРА/ОФІС 111, 1076, НІКОСІЯ, КППР |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | ТУМЕНАС РАЙМОНДАС Литва, М. ВІЛЬНЮС, ВУЛ. РУКЕЛІСКІУ, 19 Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив РУЗГІЕНЕ АГНЕ Литва, М. ВІЛЬНЮС, ВУЛ. МЕШКЕРІОТОЮ, 43 Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив ПОЗНЯКОВА МАРИНА Литва, М. ВІЛЬНЮС, ВУЛ. АЛИВУ, 25 Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив ІГНАТЧЕНКО АНАСТАСІЯ МАКСИМІВНА Україна, 01024, місто Київ, вул. Банкова Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив |
| Реєстраційний номер: | від 12.08.2024 № 703536448 |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:171:0032).

| | |
|--------------------------------|--|
| Місце розташування: | м. Київ, р-н Святошинський, просп. Берестейський, 134/1 |
| Площа: | 0,8925 га |
| Вид та термін користування: | Право в процесі оформлення (оренда на 10 років) |
| Категорія земель: | землі житлової та громадської забудови |
| Цільове призначення: | 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування торговельно- офісного комплексу з паркінгом) |
| Нормативна грошова оцінка | 55 494 098 грн 71 коп. |

| | |
|---|--|
| (за попереднім розрахунком*) | |
| <i>* Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.</i> | |

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 12.09.2024. № НВ-0002241572024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.08.2024 № 393040231), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі в оренду 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 з кадастровим номером 8000000000:75:171:0032 забудована торговельно-офісним комплексом з паркінгом на місці котлованів над конструкцією стаціонарного комплексу станції метрополітену «Житомирська» та прилеглої території у Святошинському районі м. Києва, загальною площею 19679 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2411718880000), який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.07.2021, номер відомостей про речове право: 43046180 |
| 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 за функціональним призначенням належить до території житлової та громадської забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.08.2024 № 055-8052). |
| 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: | <p>Рішенням Київської міської ради від 22.02.2009 № 40/1095 ТОВ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» передано в оренду земельні ділянки: площею 0,3329 га (кадастровий номер 8000000000:75:171:0021) (договір оренди земельної ділянки від 21.09.2009 № 75-6-00472 (зі змінами), строк дії до 25.05.2030; площею 0,3794 га (кадастровий номер 8000000000:75:171:0023) договір оренди земельної ділянки від 21.09.2009 № 75-6-00471 (зі змінами) строк дії до 25.05.2030; площею 0,1802 (кадастровий номер 8000000000:75:171:0035), (договір оренди земельної ділянки від 21.09.2009 № № 75-6-00473 (зі змінами), строк дії до 23.10.2025.</p> <p>На підставі технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1725/9691, земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:171:0021, 8000000000:75:171:0023 та 8000000000:75:171:0035 об'єднані в одну земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:171:0032.</p> <p>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</p> <p>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.</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 проект 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.

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 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 2 774 704 грн 94 коп. (5 %).

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

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

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Витяг з протоколу № 25/90
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 16.10.2024

- 11.3.14. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва» (справа № 703536448, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 04.10.2024 № 08/231-1521/ПР).

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

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 10.10.2024 № 08/226-1491 (вх. № 08/40692 від 15.10.2024).

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 10.10.2024 № 08/226-1491 (вх. № 08/40692 від 15.10.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 5 проекту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.),

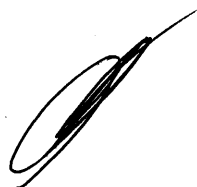
«проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Зантаря Г. М.,
Бурдукова В. В.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ



Олена МАРЧЕНКО



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

11.11.2024 № 08/230-1385

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 04.10.2024 №08/231-1521/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом на
просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва»

Проектом рішення пропонується розірвати за згодою сторін договори оренди земельних ділянок від 28 вересня 2009 року №№75-6-00472, 75-6-00471 та 75-6-00473 (зі змінами), у зв'язку з об'єднанням земельних ділянок; та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,8925 га (кадастровий номер 8000000000:75:171:0032) для експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з паркінгом (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з належністю права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 липня 2021 року номер запису про інше речове право 43046180) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДД від 09 серпня 2024 року № 64125-008872592-031-03.

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення підготовано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста

Києва від 10.10.2024 №08/226-1491 (далі – Висновок), відповідно до якого зазначено, що «За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили». Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

Крім того, у Висновку зазначено, що «Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці знаходяться об'єкт нерухомого майна – торговельно-офісний комплекс з паркінгом на місці котлованів над конструкцією стаціонарного комплексу станції метрополітену «Житомирська» та прилеглої території у Святошинському районі м. Києва, загальною площею 19679 кв. м. Відповідно до технічного паспорту нерухомого об'єкта, усього під забудовою торговельно-офісного комплексу 4776 кв. м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНСЕКОПРОЕКТ» становить 8925 кв. м, що майже в 1,8 разів більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна, але виходячи з матеріалів аерофотозйомки та кадастрового плану земельної ділянки 8000000000:75:171:0032, наданої до проекту рішення, вбачається, що земельна ділянка переважно вільна від забудови.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-з, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22, від 24.09.2024 № 910/21998/21, від 08.10.2024 № 910/212/21 та інших.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проекті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку».

Водночас, варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень від 24.07.2024 № 08/231-1039/ПР, від 26.08.2024 №08/231-1218/ПР, від 30.08.2024 №08/231-1254/ПР щодо подібних питань, позиція управління відрізняється, а саме: «Таким

чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики оскарження такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

Судові спори з порушеного питання в подібних правовідносинах можуть бути вирішені і на користь органу місцевого самоврядування та зацікавленої в отриманні земельної ділянки особи, враховуючи у кожному конкретному випадку обставини справи, докази на підтвердження правової позиції, що надаються сторонами у судовій справі тощо. Зазначене підтверджується, зокрема висновками, зробленими у постановках Верховного суду у справах від 10 жовтня 2018 року № 910/8844/17, від 22 березня 2018 року 910/13129/17, від 08 квітня 2020 року № 910/10353/19, від 03 березня 2021 року № 910/12366/18.».

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

1. До проєкту рішення від 10.05.2024 №08/231-640/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:171:0021, 8000000000:75:171:0023 та 8000000000:75:171:0035) які перебувають в користуванні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» на просп. Берестейському, 134/1 у Святошинському районі м. Києва» управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради було надано зауваження від 05.06.2024 № 08/230-738, положення якого не втратили свою актуальність. При цьому, відповідну інформацію щодо врахування зазначених зауважень, або недоцільність їх урахування із зазначенням мотивів до матеріалів проєкту рішення не додано.

Як вбачається з Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.07.2021, торговельно-офісний комплекс, який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ», розташований не лише на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:171:0032, що утворена в результаті об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:171:0021, 8000000000:75:171:0023 та 8000000000:75:171:0035 на підставі технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка затверджена рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1725/9691, а й на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:171:0004.

Зауважуємо, що згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній майна, зміст якого розкривається у нормах Земельного кодексу України, особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття.

Земельне законодавство України не передбачає передачу земельної ділянки під частиною будівлі.

Із матеріалів доданих до проекту рішення неможливо дійти однозначного висновку щодо того чи дотримано принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній майна при підготовці проекту рішення.

2. Відповідно до матеріалів доданих до проекту рішення, а саме: технічного паспорту на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 26.04.2021, вбачається, що всього під забудовою торговельно-офісного комплексу, який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНС-ЕКОПРОЕКТ» (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.07.2021, номер відомостей про речове право: 43046180), перебуває 4776 кв.м від загальної площі земельної ділянки розміром у 0,8925 га.

А тому виникають запитання щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна, що на ній розташоване.

Водночас за результатами аналізу постанов Верховного Суду зазначаємо таке.

У постанові від 09 квітня 2020 року у справа № 910/2942/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначив таке: *«Отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України».*

Згідно з частиною 2 статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частиною першою статті 134 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Статтею 135 Земельного кодексу України врегульовані питання проведення земельних торгів.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 01 липня 2020 року у справі № 910/9028/19 дійшов такого висновку: *«Відповідно до ч.2 ст. 18-1 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»:*

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

Так, в державі Україна, зокрема, діють:

*1 з 17.04.1992 Державні будівельні норми «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**», затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 за №44;*

2. з 24.07.1996 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996р. за № 379/1404;

3. з 01.01.2006р. Державні будівельні норми «Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005», затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 № 80, надано чинності наказом Держбуду України від 28.09.2005 № 175.

Зазначене повністю спростовує висновок судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд.

Отже, у вищевказаній справі наведений правовий висновок, на який посилається відповідач-2 у даній справі, що переглядається, Верховним Судом був викладений саме на спростування висновку судів апеляційної та касаційної інстанції, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд, що стало підставою для відмови в позові прокурору вказаними судами».

З огляду на зазначене та те, що питання визначення площі необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості не належить до компетенції управління та не можна дійти однозначного висновку щодо дотримання/недотримання вимог стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК