



08/231-1523/ПР
10.11.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва



605654161

Відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 35 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» від 03 листопада 2022 року № 72007-007121135-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, що перебувають у фактичному користуванні товариства з обмеженою відповідальністю «СКАТ ВОШ» та використовуються для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі м. Києва (справа № 605654161).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,8087 га (кадастровий номер 8000000000:63:474:0001) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (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 вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 грудня 2021 року, номер запису про право власності 45998774 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 03 листопада 2022 року № 72007-007121135-031-03).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ»:

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

3.2. У місячний строк 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.

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 вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

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 чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Сплатити безпідставно збереженні 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).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.8 пункту 3 цього рішення.

5. Виключити позицію 69 (земельна ділянка орієнтовною площею 0,10 га на вул. Чернігівській, 60-а у Дарницькому районі м. Києва) з додатка до рішення Київської міської ради від 30 січня 2003 року № 252/412 «Про затвердження переліку земельних ділянок, призначених для продажу на земельних торгах (аукціонах) суб'єктам підприємницької діяльності під забудову» (із змінами і доповненнями).

6. 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.

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

Київський міський голова

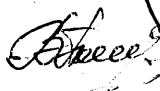
Віталій КЛИЧКО

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:

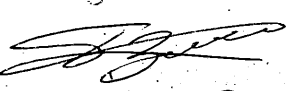
16. 11. 2022 з рекомендаціями
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

*протокол №12140
від 16. 11. 2022*

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар завідання


Георгій ЗАНТАРАЯ
Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

*із з'ясуваннями
від 14. 11. 2022 №12140-1678*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-46541 від 08.11.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки в оренду

для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на

вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва

До кадастрової справи

№ 605654161



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Сиргій Сергій Васильович, Україна, 08702, Київська обл., м. Обухів, вул. Каштанова, 11, кв. 1 Головня Микола Якович, Україна, 02225, м. Київ, вул. Ніколаєва Архітектора, 1, кв. 211
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Сиргій Сергій Васильович Головня Микола Якович
Реєстраційний номер:	від 04.11.2022 № 605654161

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:63:474:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дарницький, вул. Ташкентська, 60
Площа	0,8087 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 нежитлових будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	24 025 058 грн 27 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 та враховуючи рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» земельпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до статей 9, 123 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, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.06.2022 № НВ-9900742882022), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний 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:	Земельна ділянка забудована будівлями (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2437533880000) загальною площею 5 765,1 кв.м., які перебувають у власності ТОВ «СКАТ ВОШ» на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 14.12.2021 № 769, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28.12.2021, номер запису про право власності 45998774 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 08.11.2022 № 314572548).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
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 належить переважно до комунально-складської території та частково до території житлової садибної забудови.
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>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</p> <p>Частина земельної ділянки включена до переліку земельних ділянок, призначених для продажу на земельних торгах (аукціонах) від 30.01.2003 № 252/412 «Про затвердження переліку земельних ділянок, призначених для продажу на земельних торгах (аукціонах) суб'єктам підприємницької діяльності під забудову» (із змінами і доповненнями) позицію 69 - земельна ділянка орієнтовною площею 0,10 га на вул. Чернігівській, 60-а у Дарницькому районі м. Києва.</p> <p>Проект рішення Київської міської ради ПР-5163 від 28.04.2017 «Про продаж вищевказаної земельної ділянки або права оренди на неї на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта торговельного призначення на вул. Чернігівській, 60-а у Дарницькому районі м. Києва» Київською міською радою не прийнято, відхилено постійною комісією з питань містобудування, архітектури та землекористування (протокол № 26/59 від 24.11.2017) оскільки на зазначену земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:63:474:0003) немає затвердженого детального плану або плану зонування цієї території відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та висновок про ринкову вартість земельної ділянки втратив чинність.</p> <p>Інформація про вищевказану земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:63:474:0003 в Державному земельному кадастрі відсутня.</p>

	<p>З метою наповнення міського бюджету земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:63:474:0001) передбачається передати в орендне користування. Підпунктом 3.8 пункту 3 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 збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p> <p>Також зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі земельної ділянки відповідно до статті 123 Земельного кодексу України.</p> <p>Згідно з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключено на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.</p> <p>Тобто, вирішення питань щодо передачі ТОВ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва є виключно компетенцією Київської 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 положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</p>
--	---

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи 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.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

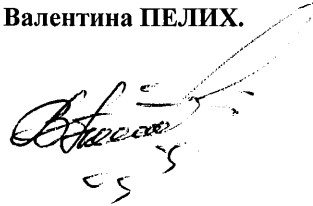
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме **1 201 252 грн 91 коп. (5 %)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 430к

Витяг з протоколу № 12/40
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 16.11.2022

18.5.15. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва» (справа **605654161**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 10.11.2022 №08/231-1523/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «СКАТ ВОШ» від 15.11.2022 № 1-15/11-22 (вх. № 08/20231 від 16.11.2022) з проханням позитивно розглянути питання передачі земельної ділянки в оренду, а також виключити з проекту рішення підпункт 3.8 пункту 3 та пункт 4.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Наталія ПАСТУХОВА.

ВИРІШИЛИ: *За пропозицією членкині постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Наталії Пастухової та враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» від 15.11.2022 № 1-15/11-22 (вх. № 08/20231 від 16.11.2022), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській,*

60 у Дарницькому районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:
виключити з проекту рішення підпункт 3.8 пункту 3 та пункт 4.
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

17. 11. 2022 № 08/230-1678

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 10.11.2022 №08/231-1523/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СКАТ ВОШ» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацьовано проект рішення, з приводу чого вважаємо за необхідне зауважити про таке.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, що перебувають у фактичному користуванні товариства з обмеженою відповідальністю «СКАТ ВОШ» (далі - Товариство) та використовуються для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва та передати товариству для експлуатації та обслуговування в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,8087 га (кадастровий номер 8000000000:63:474:0001) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (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 вул. Ташкентській, 60 у Дарницькому районі міста Києва.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) та погоджено в установленому порядку.

Звертаємо увагу, що як вбачається з матеріалів проекту рішення частина земельної ділянки включена до переліку земельних ділянок, призначених для продажу на земельних торгах (аукціонах) від 30.01.2003 № 252/412 «Про затвердження переліку земельних ділянок, призначених для продажу на земельних торгах (аукціонах), суб'єктам підприємницької діяльності під забудову» (із змінами і доповненнями) позицією 69 - земельна ділянка орієнтовною площею 0,10 га на вул. Чернігівській, 60-а у Дарницькому районі м. Києва.

Проект рішення Київської міської ради ПР-5163 від 28.04.2017 про продаж вищевказаної земельної ділянки або права оренди на неї на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єкта торговельного призначення на вул. Чернігівській, 60-а у Дарницькому районі м. Києва Київською міською радою не прийнято, відхилено постійною комісією з питань містобудування, архітектури та землекористування (протокол № 26/59 від 24.11.2017) оскільки на зазначену земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:63:474:0003) немає затвердженого детального плану або плану зонування цієї території відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та висновок про ринкову вартість земельної ділянки втратив чинність.

Інформація про вищезазначену земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:63:474:0003 в Державному земельному кадастрі відсутня.

Відповідно до вимог частин першої та другої статті 134 Земельного кодексу України 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.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, зокрема, у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Аналіз норм земельного законодавства дає підстави стверджувати, що вони прямо пов'язують надання земельної ділянки на позаконкурентних засадах саме з розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до актуальної судової практики, зокрема у висновках Великої Палати Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 910/5201/19, де зазначено про таке: «У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України в частині переходу

прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

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.

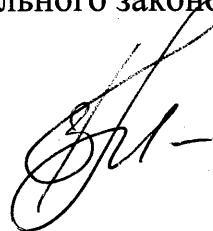
Аналогічні положення містить стаття 377 ЦК України, відповідно до положень якої до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, зміст якого розкривається у наведених нормах, 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. Отже, відповідно до зазначених правових норм власники споруди мають право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована (пункти 51 та 52 постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 квітня 2019 року у справі № 921/158/18).».

Враховуючи вищенаведене, питання порушені у проєкті рішення мають бути вирішені у відповідності до вимог земельного законодавства.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК