

08/231-1552/MP  
18.04.2019



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VIII СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Наказ*

Про передачу в оренду  
ТОВАРИСТВУ 3  
ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ»  
земельної ділянки для  
експлуатації та  
обслуговування житлового  
будинку на Вознесенському  
узвозі, 25 у Шевченківському  
районі міста Києва

Київська міська рада  
Департамент  
земельних ресурсів  
Код земельної ділянки:

91:136:0023

Проект рішення (екз.1)  
ПР-20199  
до справи

**A-26655**

Заява ДЦ № 50109-003635282-  
031-03 від 06.02.2019



Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 120, 123, 124, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», 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», враховуючи рішення Київської міської ради від 09.09.2010 № 7/4819 «Про питання організації управління районами в місті Києві», а також враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 01 лютого 2019 року № НВ-0002667322019), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 23 червня 2016 року № 62043106, номер запису про право власності: 15096399) та розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» від 06 лютого 2019 року № 50109-003635282-031-03, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в

оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3686 га (кадастровий номер 8000000000:91:136:0023, витяг з Державного земельного кадастру № НВ-0002667322019) для експлуатації та обслуговування житлового будинку на Вознесенському узвозі, 25 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13 червня 2017 року № 89397893, номер запису про право власності: 20871473) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 02.07, справа А-26655, заява ДЦ від 06 лютого 2019 року № 50109-003635282-031-03).

## 2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ»:

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

2.2. У місячний термін надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені чинним законодавством, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки.

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

2.4. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

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

2.7. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

3. Припинити Шевченківській районній у місті Києві раді право постійного користування земельною ділянкою площею 0,3686 га (кадастровий номер 8000000000:91:136:0023), наданою для комплексного відродження історичного середовища та забудови урочища Вознесенський Яр в межах вулиць Кудрявської, Петровської, Смирнова-Ласточкина у Шевченківському районі м. Києва, відповідно до рішення Київської міської ради від 15 квітня 2004 року № 144/1354, право користування якою посвідчено державним актом на право постійного користування земельною ділянкою від 22 серпня 2005 року № 01-9-00056 з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ».

4. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

5. 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.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови Київської міської державної адміністрації

Олександр СПАСИБКО

Директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Петро ОЛЕНИЧ

Заступник директора - начальник юридичного управління Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Алла ВАСИШЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

11.06.2019  
Постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**  
22.06.2022

Голова

Олександр МІЩЕНКО

Секретар

Іван КАРТАВИЙ

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Ганна ГАРШИНА

09.02.2022  
Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин

правовий висновок  
№ 05.07.2019  
№ 08/230-1/19

повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**  
22.06.2022

Голова

Михайло ТЕРЕПТЬЄВ

Секретар

Георгій Зинтерал  
Юрій ФЕДОРЕНКО

~~В.О. начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради~~

~~Валентина КОЛОКОШИНА~~  
09.02.2022 № 08/230-262

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-36999/1 від 04.03.2019

До кадастрової справи

№ А-26655



до проекту рішення Київської міської ради:  
**Про передачу в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ»  
земельної ділянки для експлуатації та обслуговування  
житлового будинку на Вознесенському узвозі, 25 у  
Шевченківському районі міста Києва**

## 1. Юридична особа:

Назва **Товариство з обмеженою відповідальністю "КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ"**

Перелік засновників (учасників) юридичної особи **Заруденська Алла Петрівна  
Адреса засновника: 02068, м.Київ, Дарницький район, проспект Петра Григоренка, будинок 11-А, квартира 107.**

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

Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) **Відсутній.**

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

Клопотання **від 06.02.2019 № 50109-003635282-031-03**

Згода (доручення) на проектування -

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:136:0023п)

Місце розташування (адреса) **м. Київ, р-н Шевченківський, узвіз Вознесенський, 25**

Площа **0,3686 га**

Вид та термін користування **Оренда на 10 років**

Вид використання **для експлуатації та обслуговування жилого будинку**

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) **14 497 468 грн. 42 коп. відповідно до витягу з технічної документації ПР-03842 від 04.03.2019**

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документації, що посвідчує право на землю.

## 3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 01.02.2019 № НВ-0002667322019 та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права комунальної власності від 23.06.2016 № 62043106, Департаментом земельних ресурсів розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі (надання) 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 (власності) на землю.

## 5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці: *Забудована житловим будинком загальною площею 179,7 кв. м, який належить на праві власності ТОВ "КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ" (відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 07.06.2017 № 20871473).*

Наявність ДПТ: *Відсутній.*

Функціональне призначення згідно Генплану: *Території житлової середньо- та малоповерхової забудови.*

Правовий режим: *Землі комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка передана Шевченківській районній у місті Києві раді в постійне користування для комплексного відродження історичного середовища та забудови урочища Вознесенський Яр (рішення Київради від 15.04.2004 № 144/1354, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою від 22.08.2005 № 01-9-00056).*

Розташування в зеленій зоні: *Земельна ділянка не потрапляє до зеленої зони.*

## 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 Київради від 20 квітня 2017 року № 241/2463.

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки може бути прийнято Київською міською радою з урахуванням вимог статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

## 7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового Кодексу України, Закону України "Про оренду землі", рішення Київради від 13 грудня 2018 року №416/6467 "Про бюджет міста Києва на 2019 рік" та умов договору орієнтовний розмір орендної плати складатиме **434 924 грн. 05 коп. (3%)**

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту  
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

18.04.2019 № 08/231 - 262

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради  
від 18.04.2019 № 08/231 - 1552/ПР «Про передачу в оренду ТОВАРИСТВУ З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» земельної  
ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку на  
Вознесенському узвозі, 25 у Шевченківському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПІТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» земельну ділянку площею 0,3686 га (кадастровий номер 8000000000:91:136:0023), що знаходиться за адресою: вул. Вознесенський узвіз, 25 у Шевченківському районі міста Києва в оренду на 10 років для експлуатації та обслуговування житлового будинку (КВЦПЗД – 02.07 для іншої житлової забудови).

Відповідно частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Абзацом другим частини першої статті 123 Земельного кодексу України передбачено, що рішення зазначених органів приймається на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Відповідно до абзацу третього частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

З матеріалів проєкту рішення вбачається, рішенням Київської міської ради від 15 квітня 2004 року №144/1354 «Про надання Шевченківській районній в місті Києві раді земельних ділянок для комплексного відродження історичного середовища та забудови урочища Вознесенський Яр в межах вулиць Кудрявської, Петровської, Смирнова – Ласточкина у Шевченківському районі міста Києва» затверджено проєкт відведення земельних ділянок для комплексного відродження історичного середовища та забудови урочища Вознесенський Яр в межах вулиць Кудрявської, Петровської, Смирнова – Ласточкина у Шевченківському районі міста Києва.

Згідно державного акту на право постійного користування від 22.08.2005 № 080524, вищезазначена земельна ділянка надана Шевченківській районній у місті Києві раді з цільовим призначенням для комплексного відродження історичного середовища та забудови урочища Вознесенський Яр у постійне користування.

Разом з тим, проєктом рішенням передбачається передача в оренду ТОВ «КЕПТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку, який розташований за адресою: Вознесенський узвіз 25 у Шевченківському районі міста Києва.

До матеріалів проєкту рішення не додано документів, які б підтвердили припинення права постійного користування Шевченківській районній у місті Києві раді вказаними земельними ділянками.

Крім того, у преамбулі проєкту рішення вказується, що право комунальної власності територіальної громади міста Києва на вищезазначену земельну ділянку зареєстровано в установленому порядку (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 23 червня 2016 року № 62043106, номер запису про право власності: 15096399), однак даних документів матеріали проєкту рішення не містять.



Також, зауважуємо, що згідно з частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування» (далі - Класифікатор).

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»:

вид використання території - набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок, що поєднуються за подібністю відповідних ознак;

У абзаці третьому пункту 3 Класифікатора вказано, що оскільки під час внесення до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру, до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне призначення території, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Зважаючи на викладене передача земельної ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку (КВЦПЗД – 02.07 для іншої житлової забудови) не відповідає вимогам земельного законодавства.

Крім того пунктом 4 проекту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Згідно статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

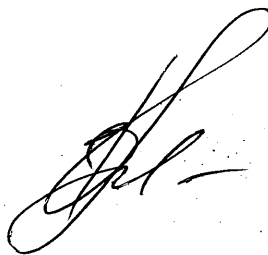
Земельним законодавством України, у свою чергу, не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування з питань розпорядження земельними ділянками комунальної власності.

Преамбула даного проекту рішення як підставу для прийняття даного рішення містить посилання на статтю 31 Закону України «Про оренду землі». У свою чергу стаття 31 Закону України «Про оренду землі» містить норми саме щодо припинення договорів оренди землі, що не узгоджується зі змістом проекту рішення.

Пунктом 6 проекту рішення передбачається контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування. Беручи до уваги те, що рішенням Київської міської ради від 08.12.2020 № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання» (у редакції рішення Київської міської ради від 31.08.2021 №2179/2220) було затверджено перелік постійних комісій Київської міської ради IX скликання, зазначаємо, що назву постійної комісії зазначеної у пункті 6 проекту рішення не було приведено у відповідність до вищевказаного рішення Київської міської ради.

Зважаючи на викладене управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



# 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

№ 08/281-188к

Витяг з протоколу № 6/34  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 22.06.2022

- 5.3.14. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку на Вознесенському узвозі, 25 у Шевченківському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 18.02.2022 №08/230-262 (ПР-20199, справа А-26655, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 18.04.2019 №08/231-1552/ПР).**

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 18.02.2022 №08/230-262, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 12-ти арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

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

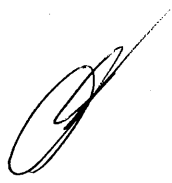
**ВИРІШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 18.02.2022 №08/230-262, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕПТАЛ РІЕЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування житлового будинку на Вознесенському узвозі, 25 у Шевченківському районі міста Києва».*

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 14, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 5.

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар засідання



**Георгій ЗАНТАРАЯ**