

08/231-1573/ПР
22.11.2022



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

**Про передачу ТОВАРИСТВУ 3
ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8»
земельної ділянки в оренду для
експлуатації та обслуговування
нежитлових будівель у
пров. Фізкультури, 2 у
Голосіївському районі міста Києва**

Нагайчук



241316006

Відповідно до статей 9, 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 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву ТОВАРИСТВА 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» від 21.10.2022 № 50061-007099282-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель у пров. Фізкультури, 2 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які

займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, заява ДЦ від 21.10.2022 № 50061-007099282-031-03, справа **241316006**).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2879 га (кадастровий номер 8000000000:72:216:0001) 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) у пров. Фізкультури, 2 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» права власності на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 22.06.2021 № 136 (право власності зареєстровано 22.06.2021, номери записів про право власності 42686470, 42687159, 42687365, 42687462, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.10.2022 № 313752736) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 21.10.2022 № 50061-007099282-031-03, справа № **241316006**).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8»:

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. Виконати вимоги, викладені в листах Міністерства культури та інформаційної політики України від 06.09.2021 № 10654/6.11.1, Управління екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.10.2021 № 077-5050.

3.6. Забезпечити виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3.7. У разі необхідності будь-які роботи здійснювати за проектною документацією, розробленою і погодженою у порядку, визначеному законодавством України та державними будівельними нормами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

3.8. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.9. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27.10.2011 № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

3.10. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.11. 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 пункту 3.11 цього рішення.

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 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)

В. Дюріков
Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

18-01-2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар *Засядомий*

Георгій Зантеме
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИЦЬНИК

Сергій Тхорун
із зовнішньої сторони
2001/2023 № 08/30-73

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-45999 від 31.10.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» земельної ділянки в оренду для
експлуатації та обслуговування нежитлових будівель у
пров. Фізкультури, 2 у Голосіївському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 241316006



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АТЛОН», Код ЄДРПОУ: 40393232, Країна резидентства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 04123, місто Київ, вул. Межова (Подільський р-н), будинок 23, Розмір частки засновника (учасника): 10000,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КЛЕЦКО ОЛЬГА АНАТОЛІЇВНА, Україна, 45034, Волинська обл., Ковельський р-н, селище міського типу Люблинець, вул. Шкільна, будинок 1, квартира 58. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 100
Клопотання	від 24.10.2022 № 241316006

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер № 8000000000:72:216:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, пров. Фізкультури, 2
Площа	0,2879 га
Вид та термін користування	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 (вид використання - для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	35 734 100 грн 68 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 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, 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, які належать на праві приватної власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 22.06.2021 № 136 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.10.2022 № 313752736), а саме: - нежитлова будівля (літ. Г) загальною площею 353,7 кв. м, право власності зареєстровано 22.06.2021, номер запису про право власності 42686470; - нежитлова будівля (літ. В) загальною площею 746,5 кв. м, право власності зареєстровано 22.06.2021, номер запису про право власності 42687159; - нежитлова будівля (літ. Б) загальною площею 401,2 кв. м, право власності зареєстровано 22.06.2021, номер запису про право власності 42687365; - нежитлова будівля (літ. А) загальною площею 719, 1 кв. м, право власності зареєстровано 22.06.2021, номер запису про право власності 42687462.
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 до території громадської 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:	Земельна ділянка розташована поза межами червоних ліній (витяг з бази червоних ліній станом на 04.11.2021 наданий Управлінням ТГР КО «КИЇВГЕНПЛАН»). Поруч із земельною ділянкою по пров. Фізкультури, 2 розташовано об'єкт водного фонду - річка Либідь (лист Управління екології та природних ресурсів від 20.10.2021 № 077-5050, рішення Київської міської ради від 21.05.2009 № 461/1517). Пунктом 3.11 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) стягнути кошти за користування земельною ділянкою без правоустановлюючих

	<p>документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України.</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 проєкт 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: 1 786 705 грн 03 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



В.Дюрінов
Валентина ПЕЛИХ





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

20.01.2023 № 08/230-73

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 22.11.2022 року № 08/231-1573/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«МК 8» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
нежитлових будівель у пров. Фізкультури, 2 у Голосіївському районі міста
Києва»

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

Проектом рішення, передбачається передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» в оренду на 10 років земельну
ділянку площею 0,2879 га (кадастровий номер 8000000000:72:216:0001) 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) у пров. Фізкультури, 2 у
Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності
територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям ТОВАРИСТВОМ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МК 8» права власності на нерухоме
майно на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 22.06.2021
№ 136 (право власності зареєстровано 22.06.2021, номери записів про право
власності 42686470, 42687159, 42687365, 42687462, інформація з Державного
реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.10.2022 № 313752736) (категорія
земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 21.10.2022
№ 50061-007099282-031-03, справа № 241316006).

В пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що детальний план території відсутній, відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, вказана вище земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадської забудови. Поруч із земельною ділянкою по пров. Фізкультури, 2 розташовано об'єкт водного фонду – річка Либідь (лист Управління екології та природних ресурсів від 20.10.2021 № 077-5050, рішення Київської міської ради від 21.05.2009 № 461/1517).

Зауважуємо, що даним проектом рішення Київської міської ради не передбачено вимог щодо обмеження у використанні земельної ділянки в прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах, визначених в статтях 88 та 89 Водного кодексу України.

Як вбачається з матеріалів, доданих до проекту рішення вказана вище земельна ділянка розташовується в історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599).

Згідно із статтею 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичний ареал населеного місця - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Відповідно до частини 1 статті 54¹ Земельного кодексу України з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Звертаємо увагу, що відповідно до підпункту 3.11. пункту 3 проекту рішення передбачається 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).

Крім того, пунктом 4 проекту рішення передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання пункту 3.11. цього рішення.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення включення підпункту 3.11. пункту 3 проекту 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). У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного

характеру викликає сумнів щодо доречності включення підпункту 3.11. пункту 3 та пункту 4 у даний проект рішення.

Проект рішення потребує техніко-юридичного доопрацювання та може бути прийнятий за умов врахування наведених зауважень.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК

