

08/231-1632/17P
02.12.2022



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі складу паперу, будівлі-гаражних боксів, будівлі прохідної, будівлі складу ПММ на вул. Костянтинівській, 72 у Подільському районі міста Києва

Наказ



457413506

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 «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» від 11 листопада 2022 року № 72361-007135484-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель об'єкт інвентаризації: земельна ділянка, яка перебуває у фактичному користуванні ТОВАРИСТВА з ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» на вул. Костянтинівській, 72 у Подільському районі м.

Києва для експлуатації та обслуговування будівлі складу паперу, будівлі-гаражних боксів, будівлі прохідної, будівлі складу ПММ.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,4114 га (кадастровий номер 8000000000:85:288:0014) (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на вул. Костянтинівській, 72 у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01 листопада 2021 року, номери записів про право власності: 44773950, 44774147, 44773723, 44773518 (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 11 листопада 2022 року № 72361-007135484-031-03, справа № **457413506**).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ»:

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.

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. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та Закону України «Про автомобільні дороги».

3.8. Проведення будь-яких робіт на об'єкті 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 (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 17 січня 2022 року № 437/6.11.1).

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

3.10. 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 3.10. пункту 3 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. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

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:

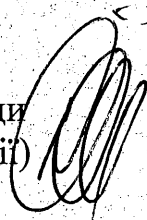
Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

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


Валентина ПЕЛИХ


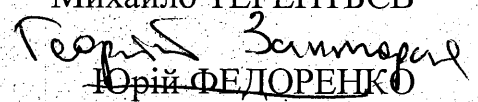
Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

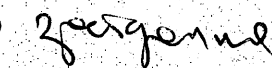

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

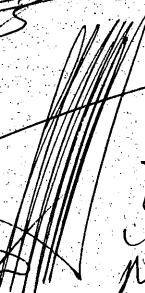
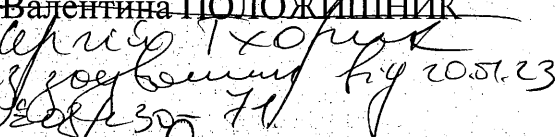
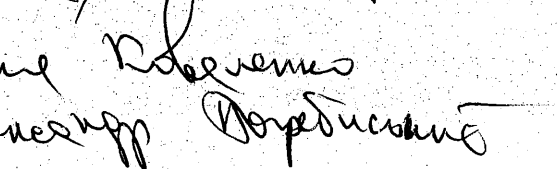
18.01.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Юрій ФЕДОРЕНКО

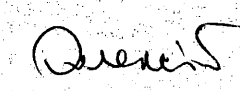
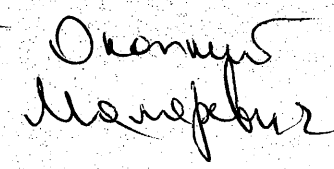
Секретар 

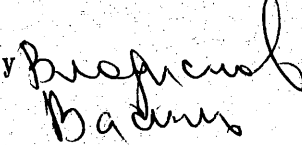
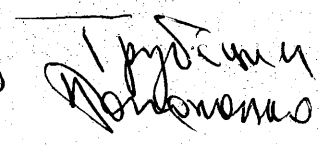
В.о. начальника управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

Ганна Кобелева

Олександр Воробішев

Постійна комісія КМР з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Звіт комісії секретар
ПІДТРИМАНО В ПОРЯДКУ Ч. 5 СТ. 30 РЕГЛАМЕНТУ

Постійна комісія КМР з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Голова секретар
ПІДТРИМАНО В ПОРЯДКУ Ч. 5 СТ. 30 РЕГЛАМЕНТУ


Олександр Оконник

Олександр Монерчук

Постійна комісія КМР з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Голова секретар
ПІДТРИМАНО В ПОРЯДКУ Ч. 5 СТ. 30 РЕГЛАМЕНТУ

Вадим

Олександр

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-46963 від 24.11.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівлі
складу паперу, будівлі-гаражних боксів, будівлі прохідної,
будівлі складу ПММ на вул. Костянтинівській, 72 у
Подільському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 457413506



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ГОРАЙЧУК АНАТОЛІЙ ІВАНОВИЧ Адреса засновника: Україна, 03150, місто Київ, ВУЛИЦЯ ЧЕРВОНОАРМІЙСЬКА; КОСТИРКО ВІКТОР МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДУ
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ГОРАЙЧУК АНАТОЛІЙ ІВАНОВИЧ Адреса засновника: Україна, 03150, місто Київ, ВУЛИЦЯ ЧЕРВОНОАРМІЙСЬКА; КОСТИРКО ВІКТОР МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДУ
Реєстраційний номер:	від 14.11.2022 № 457413506

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:288:0014).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Подільський, вул. Костянтинівська, 72
Площа	0,4114 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Цільове призначення	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування будівлі складу паперу, будівлі-гаражних боксів, будівлі прохідної, будівлі складу ПММ)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	12 760 034 грн 38 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» землепорядною 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 25.11.2022 № НВ-0001338902022), 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. Будівля складу паперу, літера П (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 37388280000) загальною площею 1602,4 кв.м, будівля-гаражні бокси, літера Р (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 37531280000) загальною площею 268,7 кв.м, будівля прохідної літера У (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 37758780000) загальною площею 9,8 кв.м, будівля складу ПММ літера Т (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 37641280000) загальною площею 34,8 кв.м. перебувають у приватній власності ТОВ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 01.11.2021 № 3588 та акту приймання-передачі нерухомого майна від 01.11.2021 № 3591, 3592 (номер запису про право власності: 44773518, 44773723, 44773950, 44773518 від 01.11.2021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 22.11.2022 № 315805270).
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 промислової території та частково до території вулиць та доріг.
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 в Центральному історичному ареалі міста Києва, в зоні регулювання забудови третьої категорії, в зоні регулювання забудови пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра». Будівель та споруд на вул. Костянтинівській, 72, що перебувають на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини не зафіксовано (лист Департаменту охорони культурної спадщини від 06.12.21 № 066-3885).

	<p>Підунктом 3.10 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 правовстановлюючих 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>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.

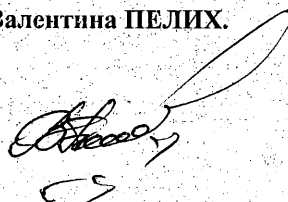
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 382 801 грн 03 коп (3 %).

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 **Валентина ПЕЛИХ**.

Директор Департаменту земельних ресурсів



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 № 08/230-71

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 02.12.2022 року № 08/231-1632/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування будівлі складу паперу, будівлі-гаражних боксів, будівлі
прохідної, будівлі складу ПММ на вул. Костянтинівській, 72 у Подільському
районі міста Києва»

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

Проєктом рішення, передбачається передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРБУД-ІНВЕСТИЦІЇ» в оренду на
10 років земельну ділянку площею 0,4114 га (кадастровий номер
8000000000:85:288:0014) (код виду цільового призначення – 11.02 для
розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та
споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на
вул. Костянтинівській, 72 у Подільському районі міста Києва із земель
комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям
права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі
речових прав на нерухоме майно 01 листопада 2021 року, номери записів про
право власності: 44773950, 44774147, 44773723, 44773518 (категорія земель –
землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики,
оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 11 листопада 2022 року
№ 72361-007135484-031-03.

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 промислової території та частково до території вулиць та доріг.

Як вбачається з матеріалів, доданих до проекту рішення дана земельна ділянка розташовується у Центральному історичному ареалі міста Києва (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва»), в зоні регулювання забудови третьої категорії (рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»), в зоні регулювання забудови пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.10 № 58/0/16-10, в редакції наказу Міністерства культури України від 16.06.2011 № 453/0/16-11, охоронний № 560-Кв), яка визначена науково-проектною документацією «Межі і режими використання зон охорони пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір та долини р. Дніпро» та затверджені наказом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.12.2019 № 86.

Звертаємо увагу, що відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX запроваджені зміни, які набрали чинності 26.05.2022 згідно яких 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», в тому числі нормативно до розробки і затвердження спеціальної науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини.

Згідно з частиною першою 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».

Відповідно до підпункту 3.10. 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 підпункту 3.10. пункту 3 цього рішення.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення включення підпункту 3.10. 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 3.10. пункту 3 та пункту 4 у даний проект рішення.

Слід зазначити, що пунктом 6 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 зі статтею 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.

Зауважуємо, що законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Проект рішення може бути прийнятий за умов врахування наведених зауважень.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК

