

08/231-1657/MP
04.11.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі міста Києва



239949090

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» (код ЄДРПОУ: 42937956, місцезнаходження юридичної особи: 02094, м. Київ, вул. Хоткевича Гната, 12, офіс 177) від 24 жовтня 2024 року № 50404-009051898-031-03 про надання в оренду земельної ділянки, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, додані документи та керуючись статтями 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «ОМЕГА СТАРС» Цільове призначення: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі Вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі м. Києва (категорія

земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, заява ДЦ від 24 жовтня 2024 року № 50404-009051898-031-03, справа № 239949090).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0589 га (кадастровий номер 8000000000:66:045:0003) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 липня 2021 року, номер відомостей про речове право 42862004).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС»:

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. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 травня 2024 року № 055-4990.

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

3.7. 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).

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

3.9. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований 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 3.9. 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 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.

7. 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

В.о. заступника директора Департаменту –
начальника 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

3. Розширено
з рішенням №28/93
13.11.2024
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

правовий відділ
14.11.2024 №08/230-1433

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-73183 від 31.10.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі міста Києва

До справи

№ 239949090



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» (далі – ТОВ «ОМЕГА СТАРС»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Самолук Наталія Іванівна, Україна, 02034, м. Київ, вул. Лаврухіна
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Самолук Наталія Іванівна, Україна, 02034, м. Київ, вул. Лаврухіна
Реєстраційний номер:	від 25.10.2024 № 239949090

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:045:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Євгена Маланюка, 59-в
Площа	0,0589 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	3 069 749 грн 62 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 землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на підставі якого та відповідно до 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, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено 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 нежитловим будинком загальною площею 26,9 кв.м, яка перебуває у власності ТОВ «ОМЕГА СТАРС», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.07.2021, номер запису про право власності 42862004 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.10.2024 № 401680806).
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 багатоповерхової житлової забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.05.2024 № 055-4990). Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 22.05.2024 № 055-4990 зазначив, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.
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:	Підпунктом 3.9 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). Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в 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. 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. Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.

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.

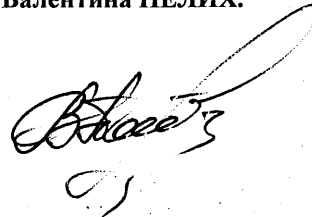
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 153 487 грн 48 коп. (5 %).

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

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

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Витяг з протоколу № 28/93
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 13.11.2024

14.5.13. **Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі міста Києва» (справа № 239949090, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1657/ПР).**

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:

- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 06.11.2024 № 08/226-1752 (вх. № 08/44899 від 07.11.2024);
- звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» від 12.11.2024 № 12 (вх. № 08/45570 від 12.11.2024) щодо внесення змін до проєкту рішення.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ: Геннадій КРИВОШЕЯ.

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» від 12.11.2024 № 12 (вх. № 08/45570 від 12.11.2024) та частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 06.11.2024 № 08/226-1752 (вх. № 08/44899 від 07.11.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у Дніпровському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- з назви проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі» виключити;
- у пункті 2 проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі)» замінити словами «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07»;

- пункт 4 проєкту рішення викласти у такій редакції: «4. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

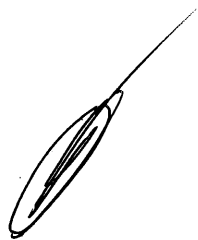
- у пункті 6 проєкту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Глімбовська К. О., Зантаря Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., 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» – 3 (Шаповал А. А., Кириченко К. В., Симуніна Ю. М.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



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

14.11.2024 № 08/230-1433

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 04.11.2024 № 08/231-1657/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ОМЕГА СТАРС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у
Дніпровському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення пропонується затвердити проєкт землеустрою щодо
відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю
«ОМЕГА СТАРС» Цільове призначення: 03.07 для будівництва та
обслуговування будівель торгівлі Вид використання: для експлуатації та
обслуговування нежитлової будівлі на вул. Євгена Маланюка, 59-в у
Дніпровському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та
громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, заява ДЦ від 24
жовтня 2024 року № 50404-009051898-031-03, справа № 239949090); передати
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС», за
умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку
площею 0,0589 га (кадастровий номер 8000000000:66:045:0003) для експлуатації
та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.07
для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Євгена Маланюка,
59-в у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності
територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на
нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових

прав на нерухоме майно 05 липня 2021 року, номер відомостей про речове право 42862004).

За наявною в управлінні інформацією до проєкту рішення підготовано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 06.11.2024 №08/226-1752 (далі – Висновок), відповідно до якого зазначено, що «За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту 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 підприємству належить на праві власності нежитловий будинок загальною площею 26,9 кв.м. При цьому площа земельної ділянки, яку передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС», становить 589 кв.м, що майже в 22 рази перевищує розмір розташованого на ній нерухомого майна.*

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-г, 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 у справі № 910/21998/21, від 08.10.2024 у справі № 910/212/21 та інших.

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 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 проєктів 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.».

Також у висновку управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва щодо підпункту 3.9 пункту 3 та пункту 4 проекту рішення зазначено таке: «У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 3.9 пункту 3 до даного проекту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

З огляду на вищезазначене пропонуємо зазначений підпункт проекту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМЕГА СТАРС» добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою відповідно до вимог законодавства України». Відповідно пункт четвертий проекту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання підприємством підпункту 3.9 пункту 3 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».».

Водночас варто зазначити, що у висновках управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва до проектів рішень, зокрема від 26.08.2024 № 08/231-1228/ПР, від 26.08.2024 № 08/231-1227/ПР, які містять ідентичні пункти зазначено таке: «У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.9 пункту 2 до даного проекту рішення.

Додатково звертаємо увагу, станом на сьогодні у провадженні Київського окружного адміністративного суду знаходиться справа № 320/17677/24 щодо скасування аналогічного пункту рішення Київської міської ради.

У разі виключення підпункту 2.9 пункту 2 із даного проекту рішення, необхідно виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України.».

За результатом опрацювання проекту рішення зауважуємо про таке.

До матеріалів проекту рішення додано витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 07.07.2021, в якому зазначено об'єкт нерухомого майна нежитловий будинок загальна площа 26,9 підстава для державної реєстрації: акт приймання – передачі нерухомого майна; власник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ОМЕГА СТАРС». Із акту приймання – передачі нерухомого майна відповідно, який додано до матеріалів

проекту рішення вбачається, що за цим актом Товариство з обмеженою відповідальністю «ОМЕГА СТАРС» прийняло від Самолюк Наталії Іванівни нежитловий будинок загальною площею 26,9 кв.м. Також до матеріалів проекту рішення додано Технічний паспорт на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами.

Водночас до матеріалів проекту рішення додано лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.10.2024 №057-13490 в якому ставилося питання необхідності: «долучити до матеріали щодо підтвердження правомірності розміщення об'єкту нерухомого майна на земельній ділянці;

Долучити інформацію щодо функціонального призначення об'єкту нерухомого майна розташованого на земельній ділянці, з метою обґрунтування визначеного виду цільового призначення земельної ділянки».

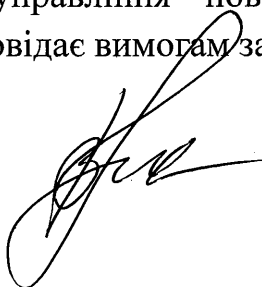
Згідно із статтею 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У зв'язку з чим звертаємо увагу, що щоб здійснити будівництво, громадянин чи юридична особа зобов'язані набути у встановленому порядку право власності на землю чи право користування земельною ділянкою, одержати Державний акт на право власності на земельну ділянку чи Договір оренди землі, або Державний акт на право постійного користування землею, зареєструвати обраний правовий титул використання землі в порядку, передбаченому Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 1 липня 2004 року, а також визначити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості). Без виконання цих юридично значимих дій приступати до освоєння земельної ділянки забороняється.

Зважаючи на лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.10.2024 №057-13490, а також те, що до матеріалів проекту рішення не додано документів, що підтверджуються правомірність виникнення об'єкта нерухомості проект рішення є таким, що не узгоджується із вимогами земельного законодавства.

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

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК