



08/231-210/MP
25.01.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Засід. ч. 11 ф.



781656398

Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва

Відповідно до статей 9, 20, 83, 93, 186 Земельного кодексу України, статті 30 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» від 07 грудня 2021 року № 64044-006501445-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміна цільового призначення) кадастровий номер 8000000000:78:036:0010 ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10), заява ДЦ від 07 грудня 2021 року № 64044-006501445-031-03, справа № 781656398.

2. Змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,5791 га (кадастровий номер 8000000000:78:036:0010, витяг з Державного земельного

кадастру про земельну ділянку від 21 грудня 2021 року № НВ-0008418922021), яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП», право оренди якої зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08 вересня 2021 року, номер запису про інше речове право: 43881120 та дозволити її використання для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва.

3. Внести зміни до договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:036:0010) площею 0,5791 га від 30 серпня 2002 року № 78-6-00059, а саме:

- слова «для експлуатації та обслуговування фірмового магазину» замінити словами «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом»;

- слова «закрите акціонерне товариство «ФІРМОВИЙ МАГАЗИН «БУДМАТЕРІАЛИ» замінити словами «ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП».

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП»:

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

4.2. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

4.4. Вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр», та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

4.5. Вжити заходів щодо внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.

4.6. 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).

4.7. Встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору оренди земельної ділянки від 30 серпня 2002 року № 78-6-00059 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

5. Товариству з обмеженою відповідальністю «ФОРЦА ГРУП» у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладення договору про

внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 30 серпня 2002 року № 78-6-00059.

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

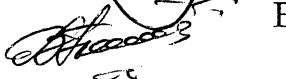
Віталій КЛИЧКО

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

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


Марія ДЕГТЯРЕНКО

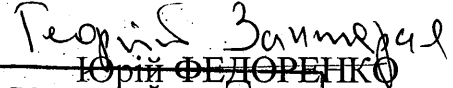
ПОГОДЖЕНО:

25.05.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО

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

повторний розгляд:

ПІДТРИМАНО
27.06.2022


Валентина ПОЛОЖИШНИК

тра. 10.06.2022 N 08/230-589

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-36111 від 21.12.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про зміну цільового призначення земельної ділянки
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та
обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями
торгівельного призначення та підземним паркінгом на
просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 781656398



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АДНД ГРУП", Код ЄДРПОУ:39393496, Країна резидентства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 02091, місто Київ, ВУЛИЦЯ ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 144 А,
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Ахмедова Айнур Мустафа Кизи, Азербайджан., Україна, 01014, місто Київ, вул.Звіринецька, будинок 59, квартира 51. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100 Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АДНД ГРУП", 39393496
Реєстраційний номер:	від 08.12.2021 № 781656398

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:036:0010).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, просп. Оболонський, 52
Площа	0,5791 га
Вид та термін користування	оренда до 30.08.2027
Вид використання	існуючий – для експлуатації та обслуговування фірмового магазину проектний – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торговельного призначення та підземним паркінгом
Цільове призначення	існуюче – роздрібною торгівлі та комерційних послуг проектне-02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	19 684 532 грн 79 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 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 нежитловою будівлею в літ. «А» загальною площею 2295,9 кв.м, яка на праві приватної власності належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» (право власності на нерухоме майно зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13.10.2017, номер запису про право власності: 22830100).
Наявність ДПТ:	Відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва», земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоквартирної житлової забудови-висотної (17 пов. і вище).
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 громадських будівель та споруд.
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>На підставі пункту 58 рішення Київської міської ради від 05.07.2001 № 380/1356 земельна ділянка передана в оренду на 25 років закритому акціонерному товариству «Фірмовий магазин «Будматеріали» для експлуатації фірмового магазину, відповідно до якого між Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «Фірмовий магазин «Будматеріали» укладено договір оренди земельної ділянки терміном на 25 років від 30.08.2002 № 78-6-00059.</p> <p>Згідно договору купівлі-продажу нежитлової будівлі від 06.07.2018 № 2512 право власності на нежитлову будівлю перейшло до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП»,</p> <p>Земельна ділянка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП», право оренди якої зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.09.2021, номер запису про інше речове право: 43881120.</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 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **984 226 грн 64 коп. (5%)**.

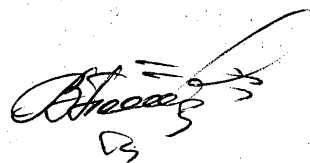
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

10.06.2022 № 08/230 - 589

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 25.11.2022 №08/231-210/ПР
«Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВА З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва,
експлуатації та обслуговування житлово – офісного комплексу з приміщеннями
торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп.
Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо
відведення земельної ділянки (зміна цільового призначення) кадастровий номер
8000000000:78:036:0010 ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та
обслуговування житлово – офісного комплексу з приміщеннями торговельного
призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському 52 в
Оболонському районі міста Києва, змінити цільове призначення земельної
ділянки площею 0, 5791 га та дозволити її використання для будівництва,
експлуатації та обслуговування житлово – офісного комплексу з приміщеннями
торгівельного призначення та підземним паркінгом.

Також передбачається внести зміни до договору оренди земельної ділянки
(кадастровий номер 8000000000:78:036:0010), яким зокрема замінити сторону
договору закрите акціонерне товариство «ФІРМОВИЙ МАГАЗИН
«БУДМАТЕРІАЛИ» на ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП».

Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення відповідно до
детального плану територій, затвердженого рішенням Київської міської ради від

31.08.2021 №2242/2283 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі міста Києва» земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території багатоквартирної житлової забудови.

Управління вважає за необхідне зауважити, що у провадженні Окружного адміністративного суду м. Києва перебуває справа № 640/35801/21 за адміністративним позовом Микитюк Л.О. до Київської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 31 серпня 2021 року № 2242/2283 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського у Оболонському районі м. Києва».

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).

Класифікатором визначено, що код виду цільового призначення 02.10 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Разом з тим, класифікатор містить код виду цільового призначення 02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Із наведеного вбачається, що код виду цільового призначення земельної ділянки запропонований у проекті рішенні не відповідає функціональному призначенню земельної ділянки визначеному Детальним планом території.

Крім того, у преамбулі проекту рішення містяться посилання, як на правову підставу його прийняття, норми Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до частини четвертої статті 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті. Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.

Зважаючи на викладене управління 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

№ 08/281-190к

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

5.3.16. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 10.06.2022 №08/230-589 (справа 781656398, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 25.01.2022 №08/231-210/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 10.06.2022 №08/230-589, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 11-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 10.06.2022 №08/230-589, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРЦА ГРУП» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з приміщеннями торгівельного призначення та підземним паркінгом на просп. Оболонському, 52 в Оболонському районі міста Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 4.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ



Георгій ЗАНТАРАЯ