

08/231-3/ПР
04.01.2023



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Завб.тех.док (копія)



Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)

334019966

Відповідно до статей 9, 79¹, 83, 122, 128, 186 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок та заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» від 06 жовтня 2022 року № 72049-007071819-031-03 та від 21 грудня 2022 року № 597211277 Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок кадастрові номери 8000000000:75:489:0142, 8000000000:75:489:0811 комунальної власності територіальної громади міста Києва для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва (категорія земель – землі

житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), якою передбачено формування однієї земельної ділянки площею 4,2199 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015), справа № 334019966.

2. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) площею 4,2199 га для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва, що підлягає продажу товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10).

3. 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

В. Оленич

Петро ОЛЕНИЧ

В. Мандрицька

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

В. Пелих

Валентина ПЕЛИХ

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

Д. Радзієвський

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

18.01.2023, 02.02.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

З. Федоренко

Г. Землинська
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

В. Положишник

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань підприємництва,
промисловості та міського благоустрою

В. Положишник
27.01.2022 № 230-123

Голова

**ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 34
РЕГЛАМЕНТУ**

Владислав ТРУБИЦІН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

*Постійна комісія
Київської міської ради
з питань підприємства,
промисловості та міського благоустрою
результи
Секретар*

**ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 34
РЕГЛАМЕНТУ**

А. Витренко
Вікторів Андрійов

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-45463 від 20.10.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про затвердження технічної документації із землеустрою
щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на
вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва
та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)**

До справи
№ 334019966



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н»
Перелік засновників (учасників)*	ГЕРЕГА ГАЛИНА ФЕДОРІВНА Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОІВ СТАЛІНГРАДУ, ГЕРЕГА ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 32000, Хмельницька обл., Городоцький р-н, місто Городок, ВУЛИЦЯ ШЕВЧЕНКО <u>ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОФЕРЕНТ»</u> Код ЄДРПОУ засновника: 37500419 Адреса засновника: Україна, місто Київ, ВУЛИЦЯ БЕРКОВЕЦЬКА
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ГЕРЕГА ГАЛИНА ФЕДОРІВНА Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОІВ СТАЛІНГРАДУ, ГЕРЕГА ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 32000, Хмельницька обл., Городоцький р-н, місто Городок, ВУЛИЦЯ ШЕВЧЕНКО

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015).

Клопотання:	від 07.10.2022 № 334019966
Реєстраційний номер заяви про продаж земельної ділянки	від 21.12.2022 № 597211277 доручення від 21.12.2022 № 08/24349
Місце розташування (адреса):	м. Київ, Святошинський р-н, вул. Берковецька, 6
Площа:	4,2199 га
Вид використання	Для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово- громадської забудови
Цільове призначення:	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	108 454 602 грн 44 коп
--	-------------------------------

3. Обґрунтування прийняття рішення.

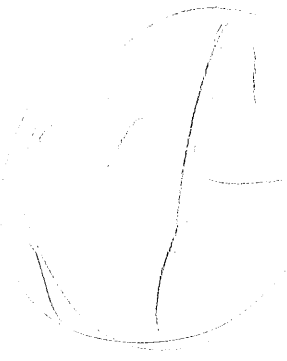
Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок та надання дозволу на проведення експертної оцінки земельної ділянки, сформованої в результаті об'єднання.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<i>На новоутвореній земельній ділянці розміщений торговельний комплекс (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 895522580000) площею 72781,5 кв.м за адресою вул. Берковецька, бв, який належить ТОВ «Епіцентр Н» на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право власності та копії з нього, серія та номер: САЕН№553418, видане 24.01.2012 (дата реєстрації: 31.03.2016, номер запису про право власності: 14050021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 19.10.2022 № 312747886).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</i>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<i>Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до сільськогосподарських (існуючих) територій. Однак рішеннями Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 та № 1424/4257 затверджено містобудівне обґрунтування щодо внесення змін до містобудівної документації та визначення параметрів окремого об'єкта містобудування - будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, внесено зміни до Генерального плану міста щодо функціонального призначення території і змінено цільове призначення земель сільськогосподарського призначення шляхом віднесення їх до території земель житлової та громадської забудови.</i>
Правовий режим:	<i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка 8000000000:75:489:0015 утворена внаслідок об'єднання земельних ділянок: 8000000000:75:489:0142 площею 3,3875 га та 8000000000:75:489:0811 площею 0,8324 га.</i>

	<p>Земельна ділянка 8000000000:75:489:0811 сформована в результаті поділу земельної ділянки 8000000000:75:489:0014 (поділ затверджено рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 надана ТОВ «НВФ «Талер» в оренду для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002); рішенням Київської міської ради поновлено зазначений договір оренди земельної ділянки (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.08.2015 № 629. Оренда до 12.08.2020).</p> <p>Земельна ділянка 8000000000:75:489:0142 сформована в результаті поділу земельної ділянки 8000000000:75:489:0018 (поділ погоджено висновком Департаменту від 12.04.2021 № 05716-7850), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 надана ВАТ «Агрофірма «Теплиці України» в оренду на 5 років для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415; рішенням Київської міської ради від 26.12.2014 № 859/859 поновлено вказаний договір оренди земельної ділянки-договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 12.08.2015, оренда до 12.08.2020).</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>
<p>Інші особливості:</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.

У сфері нормативно-правового регулювання питання надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки діє частина третя статті 128 Земельного кодексу України.

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» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **5 422 730 грн 12 коп. (5%)**.

Прийняття пункту 2 рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок сплати авансового внеску в рахунок ціни продажу земельної ділянки (20% від

нормативної грошової оцінки) у сумі **21 690 920 грн 49 коп** (двадцять один мільйон шістсот дев'яносто тисяч дев'ятсот двадцять гривень сорок дев'ять копійок).

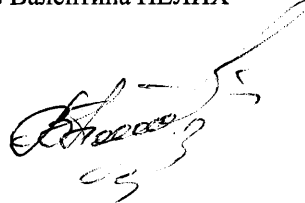
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Прийняття пункту 2 такого рішення є підставою для визначення ціни земельної ділянки для подальшого її продажу зацікавленим особам.

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

тел.: (044) 202-70-19

27.01.2023 № 08/230 - 1223

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 04.01.2023 №08/231-3/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацьовано проект рішення, з приводу чого вважаємо за необхідне зауважити про таке.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок кадастрові номери 8000000000:75:489:0142, 8000000000:75:489:0011 комунальної власності територіальної громади міста Києва для будівництва та обслуговування торгово - розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово – громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10), якою передбачено формування однієї земельної ділянки площею 4,2199 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) та надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) площею 4,2199 га для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку на вул.

Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, що підлягає продажу товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.01).

У пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що на новоутвореній земельній ділянці розміщений торговельний комплекс (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 895522580000) площею 72781,5 кв.м за адресою вул. Берковецька, б/в, який належить ТОВ «Епіцентр Н» на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право власності.

Детальний план території відсутній.

Земельна ділянка 8000000000:75:489:0015 утворена внаслідок об'єднання земельних ділянок: 8000000000:75:489:0142 площею 3,3875 га та 8000000000:75:489:0811 площею 0,8324 га.

Зауважуємо, що матеріали проекту рішення не містять документів, які підтверджують розташування об'єкта нерухомості на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811.

1. Відповідно до вимог частин першої та другої статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, зокрема, у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Аналіз норм земельного законодавства дає підстави стверджувати, що вони прямо пов'язують надання земельної ділянки на позаконкурентних засадах саме з розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до актуальної судової практики, зокрема у висновках Великої Палати Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 910/5201/19, де зазначено про таке: «У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Аналогічні положення містить стаття 377 Цивільного кодексу України, відповідно до положень якої до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без

зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Зважаючи на викладене та враховуючи, що матеріали проєкту рішення не містять документів, які підтверджують розташування на обох земельних ділянках, що об'єднуються, об'єкта нерухомості – сумнівним з правового погляду є відповідність положень проєкту рішення вищенаведеним нормам земельного законодавства, з урахуванням того, що в подальшому пропонується її продаж на позаконкурентних засадах.

2. Із матеріалів доданих до проєкту рішення вбачається, що на новоутвореній земельній ділянці розташовується частина будівлі.

Згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, зміст якого розкривається у наведених нормах, особа, яка законно набула у власність будинок, споруди, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття. Отже, відповідно до зазначених правових норм власники споруди мають право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована (пункти 51 та 52 постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 квітня 2019 року у справі № 921/158/18).».

Земельне законодавство не передбачає продаж земельних ділянок, на яких розміщена частина будівлі, споруди тощо.

Враховуючи вищенаведене у правління повертає проєкт 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- 82 к

Витяг з протоколу № 2/43
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 02.02.2023

- 5.4.8. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 27.01.2023 №08/230-123 (справа 334019966, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 04.01.2023 №08/231-3/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 27.01.2023 №08/230-123, 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 27.01.2023 №08/230-123, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 2.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО