



08/231-303/17P
03.02.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Нарашч



314129257

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі міста Києва

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 (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 20 січня 2022 року № НВ-0000112362022), розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» від 13 січня 2022 року № 64025-006611999-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРІ

РІТЕЙЛ» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі м. Києва.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3252 га (кадастровий номер 8000000000:85:328:0003) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 червня 2014 року, номер запису: 6408115 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДД від 13 січня 2022 року № 64025-006611999-031-03, справа № 314129257).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ»:

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, 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 Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 квітня 2020 року № 4627/0/09/19-20, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 20 липня 2020 року № 066-2403, Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 06 травня 2020 року № 97-26-0.32-1576/35-20, Міністерства культури та інформаційної політики України від 20 грудня 2021 року №15238/6.11.1.

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 чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.9. Сплатити 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 згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

4. 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.

5. 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

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

Марія ДЕГТЯРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

22.03.2023
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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
Заст. голови
Секретар

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Таня Коваленко
Олександр Маринський

13 жовтня 2023 року
67/06.04.2023.108/230-6/5

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-37746 від 24.01.2022

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» земельної ділянки в
оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової
будівлі на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі
міста Києва**

До кадастрової справи
№ 314129257



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ПОСТОЛОВ ЄГОР МИХАЙЛОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 04211, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОІВ СТАЛІНГРАДА, будинок 8, корпус 2, квартира 64. АВДІШЕВ СЕРГІЙ РОСТАМОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 69000, Запорізька обл., місто Запоріжжя, ВУЛИЦЯ СЛОБІДСЬКА, будинок 63.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 14.01.2022 № 314129257

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:328:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Подільський, вул. Нижній Вал, 51
Площа	0,3252 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Вид використання	для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі
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*)	44 969 035 грн 39 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» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка згідно зі статтею 186¹ Земельним кодексом України (в редакції до 27.05.2021) погоджена з відповідними органами, зокрема:

структурний підрозділ Київської
міської державної адміністрації
у сфері містобудування та архітектури:

від 22.04.2020 № 4627/0/09/19-20

структурний підрозділ Київської
міської державної адміністрації у сфері
охорони культурної спадщини:

від 20.07.2020 № 066-2403

центральний орган виконавчої влади, що
реалізує державну політику у сфері
охорони культурної спадщини:

від 20.12.2021 № 15238/6.11.1

територіальний орган центрального органу
виконавчої влади,
що реалізує державну політику у сфері
земельних відносин
(екстериторіальне погодження):

від 06.05.2020 №97-26-0.32-1576/35-20

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 20.01.2022 № НВ-0000112362022), 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:	<i>Земельна ділянка забудована адміністративною нежитловою будівлею загальною площею 9951,3 кв.м на вул. Нижній Вал, 51 (реєстрацій номер об'єкта нерухомого майна: 412394380000), який належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» на праві приватної власності відповідно до свідоцтва на право власності, серія та номер: 24534792, видане 22.07.2014 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13.06.2014, номер запису про право власності 6408115, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.01.2022 № 295551591).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</i>

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 і споруд та частково промислової зони (лист Департаменту містобудування та архітектури від 22.04.2020 № 4627/0/09/19-20).
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>Земельна ділянка розташовується у історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599), на території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу IX-XVIIIст.» (рішення Київського міськвиконкому від 17.11.1987 № 1112) та пам'ятки історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму від 03.02.2010 № 58/0/16-10 у редакції від 16.06.2011 № 453/0/16-11).</p> <p>Міністерство культури та інформаційної політики України (МКІП) листом від 20.12.2021 № 15238/6.11.1 надало інформацію про режимоутворюючі об'єкти культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки на вул. Нижній Вал, 51.</p> <p>Споруда, що розташована на земельній ділянці, на обліку як пам'ятка або щойно виявлений об'єкт культурної спадщини не перебуває.</p> <p>Пунктом 3.9 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 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 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: 2 248 451 грн 77 коп. (5%).

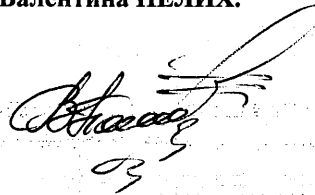
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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

06.04.2023 № 08/230-615

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 03.02.2022 №08/231-303/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого надаємо такі зауваження.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі м. Києва та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНИСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3252 га (кадастровий номер 8000000000:85:328:0003) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на вул. Нижній Вал, 51 у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 червня 2014 року, номер запису : 6408115 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

1. Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення земельна ділянка забудована адміністративною нежитловою будівлею загальною площею 9951, 3

кв.м на вул. Нижній Вал, 51 кв. м, яка належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПАРІ РІТЕЙЛ».

Детальний план території відсутній.

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 і споруд та частково промислової зони.

За інформацією доданою до проєкту рішення земельна ділянка розташовується у історичному ареалі міста (наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599), на території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу IX-XVIII ст.» (рішення Київського міськвиконкому від 17.11.1987 № 1112) та пам'ятки історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму від 03.02.2010 №58/0/16-10 у редакції від 16.06.2011 №453/0/16-11).

Міністерство культури та інформаційної політики України (МКІП) листом від 20.12.2021 № 15238/6.11.1 надало інформацію про режимоутворюючі об'єкти культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки на вул. Нижній Вал, 51.

Споруда, що розташована на земельній ділянці, на обліку як пам'ятка або щойно виявлений об'єкт культурної спадщини не перебуває.

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».

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.

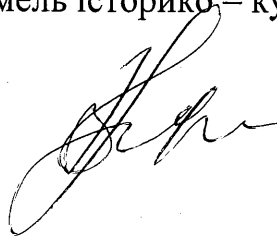
Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони. Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів

землекористування. Проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

Зауважуємо, що у проекті рішення не відображена інформація щодо того, що земельна ділянка відноситься до земель історико – культурного призначення.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК