



08/231-329MP
/ 03.02.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі міста Києва

Корсун



374121070

Відповідно до статей 9, 79-1, 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», статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», 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 04 січня 2022 року № НВ-0000002332022), розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» від 24 грудня 2021 року № 72099-006565626-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності, кадастровий номер 8000000000:75:178:0036, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі м. Києва (справа № 374121070).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0159 га (кадастровий номер 8000000000:75:178:0036) для обслуговування та експлуатації будівлі магазину (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на просп. Перемоги, 115 у Святошинському 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 26 серпня 2021 року, номер запису про право власності: 43739462.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К»:

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

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

3.7. Дотримуватись вимог законодавства щодо використання земельної ділянки в межах червоних ліній.

3.8. 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).

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

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

6. 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:

15.06.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Георгій Заммерал
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
22.06.2022

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-36743 від 04.01.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» земельної ділянки в
оренду для обслуговування та експлуатації будівлі магазину
на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі міста
Києва**

До кадастрової справи
№ 374121070



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	РУДЕНКО ОКСАНА ЮРІЇВНА, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03057, місто Київ, ПРОСП. ПЕРЕМОГИ, будинок 60, квартира 112, РУДЕНКО ЮРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 46003, Тернопільська обл., місто Тернопіль, ВУЛИЦЯ БІЛЕЦЬКА, будинок 32,
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	РУДЕНКО ЮРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ, Україна., Україна, 46003, Тернопільська обл., Тернопільський р-н, місто Тернопіль, вул.Білецька, будинок 32.
Реєстраційний номер:	від 28.12.2021 № 374121070

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:178:0036).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Святошинський, просп. Перемоги, 115
Площа	0,0159 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Вид використання	для обслуговування та експлуатації будівлі магазину
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	802 621 грн 81 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 04.01.2022 № НВ-0000002332022), 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 частиною нежитлової будівлі (літера Б), яка на праві приватної власності належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» (право власності на нерухоме майно зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.08.2021, номер запису про право власності: 43739462).
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 житлової забудови багатоповерхової.
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:	Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній. На підставі рішення Київської міської ради від 23.09.1999 №26/528 земельна ділянка передана в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» для обслуговування та експлуатації магазину, відповідно до якого між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» укладено договір оренди земельної ділянки строком на 5 років від 24.09.2003 № 75-6-00080, термін дії якого скінчився 24.09.2008) Частина нежитлової будівлі (літера Б), яка на праві приватної власності належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» знаходиться на суміжній земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:178:0005, яка на підставі договору оренди земельної ділянки від 24.09.2003 № 75-6-00081 перебуває в оренді у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» строком на 25 років, термін дії до 24.09.2028.

	<p><i>Земельна ділянка сформована на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок.</i></p> <p><i>Відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» та статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виготовлено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки з метою внесення змін до Державного земельного кадастру в частині обмежень та відомостей про угіддя.</i></p> <p><i>Пунктом 3.10 проєкту 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.</i></p> <p><i>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.</i></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: : 40 131 грн 09 коп. (5 %).

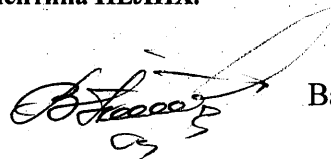
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-185к

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

- 5.3.6. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНШОР І К» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 02.06.2022 №08/230-528 (справа 374121070, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 03.02.2022 №08/231-329/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 02.06.2022 №08/230-528, 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 02.06.2022 №08/230-528, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНШОР І К» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі міста Києва».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 2.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

од. 06.2022 № 08/230-528

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 03.02.2022 №08/231-329/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності, кадастровий номер 8000000000:75:178:0036, ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі м. Києва та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0159 га (кадастровий номер 8000000000:75:178:0036) для обслуговування та експлуатації будівлі магазину на просп. Перемоги, 115 у Святошинському районі м. Києва узв'язку із набуттям права власності на нерухоме майно.

Із матеріалів доданих до проекту рішення вбачається, що земельна ділянка забудована частиною будівлі (літера Б), яка на праві приватної власності належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНІШОР І К».

Детальний план території відсутній. Відповідно до Генерального плану м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року №370/1804, територія за функціональним призначенням належить до житлової забудови багатоповерхової.

Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

Норми Земельного кодексу України закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Згідно з цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

Крім того, згідно із статтею 18 Закону України «Про автомобільні дороги» межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається.

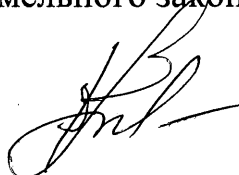
Відповідно до Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 земельні ділянки в межах червоних ліній можуть передаватись в оренду або постійне користування для експлуатації та обслуговування існуючого нерухомого майна (будівель і споруд) з прилеглою (прибудинковою) до нього територією, яка розташована в межах червоних ліній, а таке нерухоме майно (будівлі і споруди) - за межами червоних ліній. У таких випадках територія в межах земельної ділянки або її частина, яка знаходиться в межах червоних ліній, використовується землекористувачами виключно з дотриманням обмежень, встановлених законодавством у сфері містобудівної та іншої діяльності.

Договори оренди земельних ділянок в межах «червоних ліній» повинні містити пункт щодо дострокового розірвання договору в установленому порядку при виникненні необхідності використання земельної ділянки для суспільних потреб.

З огляду на наведені вимоги актів, з урахуванням наведеного принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою та у випадку виникнення необхідності використання земельної ділянки (що знаходиться в межах червоних ліній) для суспільних потреб постає питання щодо правового механізму використання земельної ділянки під частиною будівлі.

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження як такий, що не відповідає нормам земельного законодавства.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК