



08/231-330/ПР
16.03.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про надання ОБ'ЄДНАННЮ
СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО
БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»
дозволу на розроблення проєкту
землеустрою щодо відведення
земельної ділянки у постійне
користування для експлуатації та
обслуговування багатоквартирного
житлового будинку з об'єктами
торгово-розважальної та ринкової
інфраструктури з влаштуванням
зони зелених насаджень на
вул. Салютній, 2-б у
Шевченківському районі міста
Києва



681830172

Розглянувши клопотання про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва та додані документи, керуючись статтями 9, 123 Земельного кодексу України, 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», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО

БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:88:014:0050 площею 0,2741 га у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва за рахунок земель комунальної власності територіальної громади міста Києва згідно з план-схемою (додаток до рішення) (справа № 681830172).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

01.07.2019
ЗАПИСАНО
10
10.07.2019

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

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

22.03.2023

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

19.04.2023
повторний розгляд:

ПІДТРИМАНО

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 житлово-комунального
господарства та паливно-енергетичного
комплексу

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

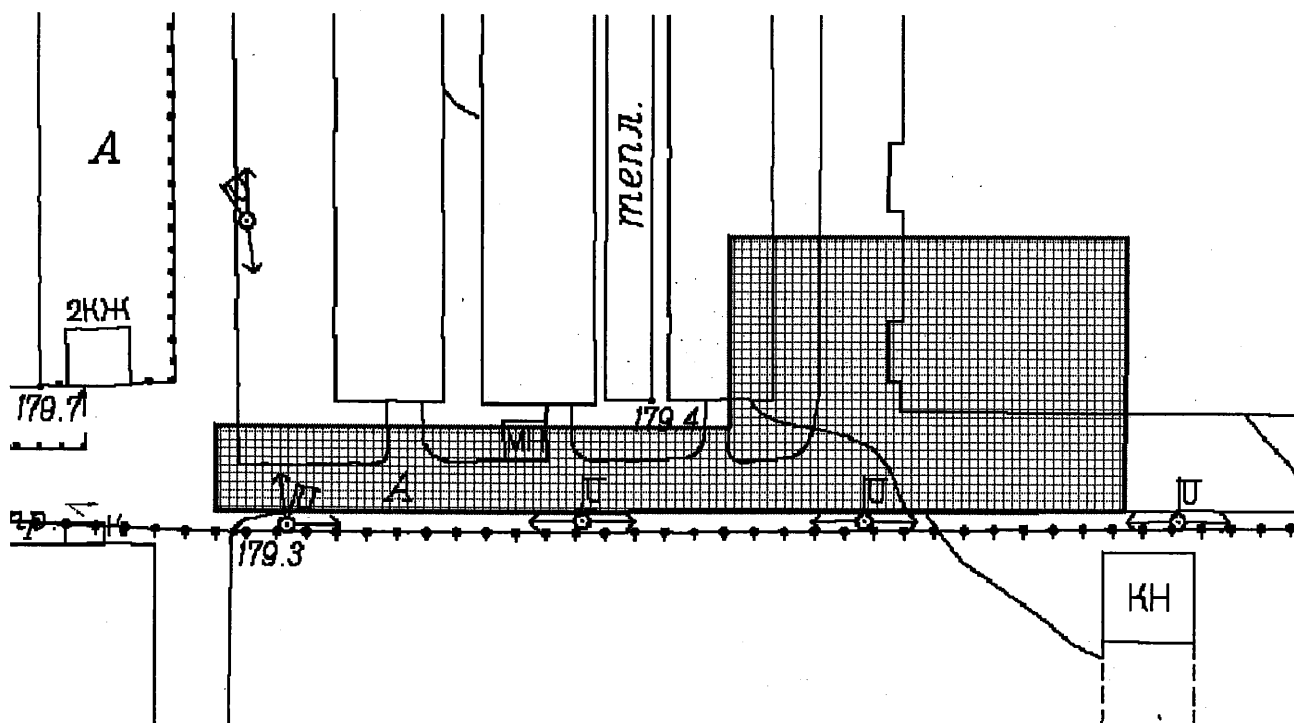
Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Додаток
до рішення Київської міської ради
від _____ № _____

План-схема
до дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки

клопотання	від 26.01.2023 № 681830172
код земельної ділянки	8000000000:88:014:0050
юридична/фізична особа	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5»
адреса земельної ділянки	м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Салютна, 2-б
вид землекористування	постійне користування
вид використання земельної ділянки	для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень
розмір	0,2741 га



Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-50406 від 15.03.2023

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ

БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва

До справи
№ 681830172



1. Юридична особа:

Назва	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ФАЙНА ТАУН"
Перелік засновників (учасників)*	ЗГІДНО РЕЄСТРУ ЧЛЕНІВ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ. КУХАРУК ВІКТОР ВІТАЛІЙОВИЧ - керівник
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Відсутній
Клопотання	від 26.01.2023 № 681830172

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

2. Відомості про земельну ділянку 8000000000:88:014:0050.

Місце розташування (адреса):	м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Салютна, 2-б
Площа:	0,2741 га
Вид та термін користування:	постійне користування
Вид використання:	для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень

3. Обґрунтування прийняття рішення.

На клопотання зацікавленої особи відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт 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 житловим будинком (акт приймання передачі в управління від ТОВ «Столична проектно-будівельна компанія» до ОСББ «Файна Таун 5»).
Наявність ДПТ:	<p>Детальний план території по вул. Туполева, 12 затверджений рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 №725/725.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 20.12.2016 № 680/1684, затверджено проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок Приватному акціонерному товариству «Центр Агропромислових Технологій» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного, торговельного комплексу з наземними і підземними паркінгами та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі, відповідно до якого вид цільового призначення земельної ділянки - 03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови), категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови, виданих Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 05.02.2017 на забудову території, функціональне призначення земельної ділянки визначено: частково малоповерхова забудова, частково багатоквартирна середньо- та багатоповерхова забудова.</p>
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 частково належить до території багатоповерхової житлової забудови (перспективна) та частково до зелених насаджень загального користування (перспективні).
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:	Землекористувачем земельної ділянки є Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» відповідно до договору оренди, за реєстровим № 720, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 18.10.2004 за № 91-6-00345 (зі змінами). Нотаріально посвідченою заявою від 17.01.2023, Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» надало згоду на припинення права користування земельною ділянкою на користь ОСББ «Файна Таун 5».

	<p>Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:88:014:0050, сформована з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (03.15), категорія земель - землі житлової та громадської забудови. Нотаріально посвідченою заявою про погодження зміни цільового призначення земельної ділянки від 17.01.2023 Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» погодило зміну цільового призначення земельної ділянки на 02.10 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі земельної ділянки відповідно до статей 9, 122 Земельного кодексу України.</p> <p>Згідно з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключено на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин. Тобто, вирішення питань щодо надання дозволу або відмову у наданні дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:88:014:0050 на вул. Салютній, 2-б міста Києва є виключно компетенцією Київської міської ради.</p> <p>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.</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 отримання дозволу на розроблення документації із землеустрою визначено статтями 9, 123 Земельного кодексу України.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

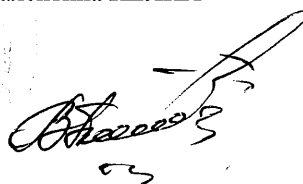
Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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

06.04.2023 № 08/230-613
на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 16.03.2023 №08/231-330/ПР
«Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ФАЙНА
ТАУН 5» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування
багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та
ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул.
Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва»

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

Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на
яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі,
споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній
власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються
безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам
багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів
України.

Водночас, станом на день проведення правової експертизи проекту рішення,
порядку, про який йдеться вище, Кабінетом Міністрів України не затверджено.


У зв'язку з цим зауважуємо, що стаття 19 Конституції України зобов'язує
органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи
діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені
Конституцією та законами України.

Отже, питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, проте на сьогоднішній день такий порядок не затверджено, а тому правових підстав для прийняття проєкту рішення не має.

Крім того, звертаємо увагу на те що у листі Мінгромад від 27.08.2021 року № 8/9/5097-21 «Щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків та прав на них» висловлено правову позицію стосовно даної категорії правовідносин, відповідно до якої законодавчих підстав для передачі таких земельних ділянок саме ОСББ немає.

Враховуючи вищезазначене, управління 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- 224r

Витяг з протоколу № 4/45
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 19.04.2023

- 11.3.4. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-613 (справа 681830172, доручення Київського міського голови від 16.03.2023 №08/231-330/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-613, 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 06.04.2023 №08/230-613, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 5» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та

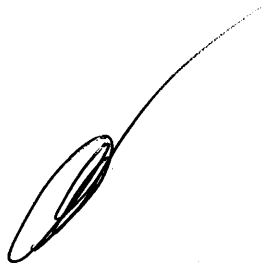
ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 3.

Рішення прийнято.

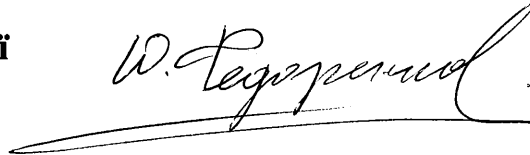
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО