



08/231-368/ПР  
09.02.2022

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Продаж*

Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд



479110547

Відповідно до статей 9, 128, частини другої статті 134 Земельного кодексу України, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», урахувавши рішення Київської міської ради від 18.11.2021 № 3664/3705 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу», Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Погодити Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, (кадастровий номер 8000000000:62:068:0281), яка підлягає продажу Товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва, складений 29.12.2021 суб'єктом оціночної діяльності – комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» (площа 3,1647 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07).

2. Продати товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» земельну ділянку, зазначену в пункті 1 цього рішення, для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд (справа 479110547).

3. Затвердити ціну продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, визначену на підставі висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 29.12.2021), який є невід'ємною частиною складеного

комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» Звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 94 509 000,00 грн (дев'яносто чотири мільйони п'ятсот дев'ять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

4. Зарахувати до ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, суму авансового внеску в розмірі 16 537 734,74 грн (шістнадцять мільйонів п'ятсот тридцять сім тисяч сімсот тридцять чотири гривні 74 копійки), сплаченого товариством з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки від 16.12.2021 № 17 .

5. Визначити, що залишок ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, після зарахування суми сплаченого авансового внеску становить 77 971 265,26 грн (сімдесят сім мільйонів дев'ятсот сімдесят одна тисяча двісті шістдесят п'ять гривень 26 копійок).

6. Залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) підлягає сплаті покупцем протягом 10 банківських днів з дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

7. Договором купівлі-продажу земельної ділянки встановити, що право власності на земельну ділянку, зазначену в пункті 1 цього рішення, виникає у покупця з моменту державної реєстрації цього права після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сплати покупцем залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

8. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в двомісячний строк підготувати необхідні матеріали для оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, у встановленому законодавством України порядку та на умовах, визначених цим рішенням.

9. Товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н»:

9.1. Укласти в двомісячний строк договір купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, здійснити нотаріальне посвідчення правочину та зареєструвати право власності на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства України.

9.2. Забезпечувати вільний доступ до земельної ділянки, зазначеної в пункті 1 цього рішення, для контролю за дотриманням покупцем умов продажу земельної ділянки та для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки.

9.3. Питання відшкодування відновної вартості зелених насаджень та інші майново-правові питання вирішувати в установленому законодавством України порядку.

9.4. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.10.2021 № 8776/0/09/19-21.

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

10. Попередити товариство з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н», що право власності на земельну ділянку може бути припинено відповідно до вимог статей 140, 143 Земельного кодексу України.

11. 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:**

*23.02.2022*  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

Голова

  
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань бюджету та соціально-  
економічного розвитку

*з рекомендацією*  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Голова

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

Владислав АНДРОНОВ

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

  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

*10.05.2022*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-28347 від 04.01.2022

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про продаж земельної ділянки**

**на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва  
товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для  
експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних  
матеріалів та складських будівель і споруд**

До кадастрової справи  
№ 479110547



## 1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Герега Галина Федорівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73; Герега Олександр Володимирович Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7; Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОФЕРЕНТ" Код ЄДРПОУ: 37500419 Адреса засновника: Україна, 04128, м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6-в, 2-й поверх, кімн. 41.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Герега Олександр Володимирович Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7; Герега Галина Федорівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73.
Реєстраційний номер:	від 31.08.2021 № 479110547, доручення від 31.08.2021 № 08/20780

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:068:0281).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Деснянський, вул. Віскозна, 4
Площа	3,1647 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Вид використання згідно з даними ДЗК	для реконструкції нежитлових будівель під супермаркет будівельних матеріалів та складські будівлі і споруди з подальшими експлуатацією та обслуговуванням
Пропонований проєктом рішення вид використання	для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд
Експертна грошова оцінка	94 509 000,00 грн (дата оцінки – 29.12.2021)

## 3. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

#### 4. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташовано багатофункціональний комплекс (логістичний центр видачі онлайн замовлень) загальною площею 19 596,1 кв.м, який є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2381446280000, запис про право власності від 07.06.2021 № 42419405, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 05.01.2022 № 293708798).
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 промислової території.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка перебуває в оренді товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н». Договір оренди земельної ділянки від 23.05.2014 № 2276 (строк дії договору 15 років).</p> <p>Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надано позитивний висновок щодо відповідності місця розташування та цільового призначення земельної ділянки Генеральному плану міста Києва та іншій містобудівній документації від 04.10.2021 № 8776/0/09/19-21.</p> <p>За інформацією розміщеною на сайті Головного управління Державної податкової служби у м. Києві станом на 01.01.2022 у товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» заборгованість відсутня.</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>

#### 5. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок продажу земельних ділянок у власність юридичним та фізичним особам визначено статтями 9, 128 Земельного кодексу України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

#### **6. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 29.12.2021 становить 94 509 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 2 986,35 грн).

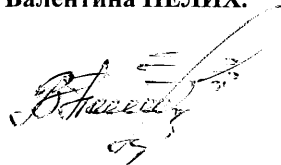
#### **7. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо набуття права власності на земельну ділянку та подальшого її використання;
- збільшення планових показників з наповнення міського бюджету від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Києві.

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

№ 08/281-95к

Витяг з протоколу № 3/31  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 23.02.2022

- 11.1.2. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд» (справа 479110547, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 09.02.2022 №08/231-368/ПР).

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «Епіцентр Н» вх. № 5350 від 18.02.2022 з проханням надати згоду на розстрочення платежу строком на 5 років за умови сплати п'ятдесяти відсотків ціни продажу земельної ділянки.*

**СЛУХАЛИ:**

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

**ВИСТУПИЛИ:**

Олександр СЕМЕНЕЦЬ, Юрій ФЕДОРЕНКО, Валентина ПЕЛИХ, Олена ОБРАМЕНКО, Сергій КРИМЧАК, Олександр МІЩЕНКО, Григорій МАЛЕНКО.

*Голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Михайло Терентьєв виніс на голосування пропозицію щодо прийняття за основу проекту рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд».*



**ВИРІШИЛИ:** *Прийняти за основу проєкт рішення* Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд».

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 20, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 1.

**Рішення прийнято.**

*Під час обговорення проєкту рішення, прийнятого за основу, надійшла пропозиція секретаря постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Юрія Федоренка щодо внесення змін до проєкту рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд», а саме:*

- *до преамбули проєкту рішення додати слова та цифри: «Порядком здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381»;*
- *пункт 6 проєкту рішення викласти у такій редакції: «6. На підставі листа товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» вх. № 5350 від 18.02.2022 надати розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення, строком на 3 (три) роки.»;*
- *додати новий пункт 7 проєкту рішення такого змісту: «7. Визначити умови надання розстрочення платежу за придбання земельної ділянки:  
7.1. Покупець зобов'язаний сплатити залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) у такому порядку:  
- 50% залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки (перший платіж);  
- інші 50% залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) шляхом погашення суми розстроченого платежу протягом 3 (трьох) років рівними частинами (чергові платежі) щомісяця до 25 числа, починаючи з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж.  
7.2. Розмір чергового платежу визначається з урахуванням індексу інфляції, встановленого Державною службою статистики України за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення чергового платежу. При цьому якщо у будь-якому місці індекс інфляції становитиме менше 100 відсотків, то під час визначення розміру чергового платежу він враховується за такий місяць на рівні 100 відсотків.*

**7.3. При простроченні сплати першого платежу або погашення розстроченого платежу більш як на два місяці розстрочення платежу за придбання земельної ділянки припиняється.**

**7.4. Установити договором куплі-продажу земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення, обтяження права власності покупця на земельну ділянку шляхом накладення заборони на розпорядження нею, у тому числі продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки та /або інших речових прав на неї до повного розрахунку за договором купівлі-продажу, зокрема заборонити:**

**- укладати договори купівлі-продажу, міни, дарування або іншого відчуження земельної ділянки, а також передавати земельну ділянку в заставу (іпотеку) та до статутного капіталу юридичних осіб;**

**- поділ земельної ділянки або її об'єднання з іншими земельними ділянками;**

**- у разі передачі покупцем земельної ділянки в оренду надавати згоду орендарям на заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки, а також на передачу (внесення) права оренди земельної ділянки до статутного капіталу юридичних осіб;**

**- укладати договори суперфіцію та вчиняти будь-які інші дії та правочини, які можуть спричинити або пов'язані у майбутньому з переходом права власності на земельну ділянку до інших осіб.»**

**Пункти 7-11 проєкту рішення вважати відповідно пунктами 8-12 проєкту рішення.**

**ВИРІШИЛИ: Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Віскозній, 4 у Деснянському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» для експлуатації та обслуговування супермаркету будівельних матеріалів та складських будівель і споруд», в цілому з рекомендаціями секретаря постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Юрія Федоренка, а саме:**

**- до преамбули проєкту рішення додати слова та цифри: «Порядком здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381»;**

**- пункт 6 проєкту рішення викласти у такій редакції: «6. На підставі листа товариства з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» вх. № 5350 від 18.02.2022 надати розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення, строком на 3 (три) роки.»**

**- додати новий пункт 7 проєкту рішення такого змісту: «7. Визначити умови надання розстрочення платежу за придбання земельної ділянки:**

**7.1. Покупець зобов'язаний сплатити залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) у такому порядку:**

**- 50% залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки (перший платіж);**

- інші 50% залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 цього рішення) шляхом погашення суми розстроченого платежу протягом 3 (трьох) років рівними частинами (чергові платежі) щомісяця до 25 числа, починаючи з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж.

7.2. Розмір чергового платежу визначається з урахуванням індексу інфляції, встановленого Державною службою статистики України за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення чергового платежу. При цьому якщо у будь-якому місці індекс інфляції становитиме менше 100 відсотків, то під час визначення розміру чергового платежу він враховується за такий місяць на рівні 100 відсотків.

7.3. При простроченні сплати першого платежу або погашення розстроченого платежу більш як на два місяці розстрочення платежу за придбання земельної ділянки припиняється.

7.4. Установити договором куплі-продажу земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення, обтяження права власності покупця на земельну ділянку шляхом накладення заборони на розпорядження нею, у тому числі продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки та /або інших речових прав на неї до повного розрахунку за договором купівлі-продажу, зокрема заборонити:

- укладати договори купівлі-продажу, міни, дарування або іншого відчуження земельної ділянки, а також передавати земельну ділянку в заставу (іпотеку) та до статутного капіталу юридичних осіб;

- поділ земельної ділянки або її об'єднання з іншими земельними ділянками;

- у разі передачі покупцем земельної ділянки в оренду надавати згоду орендарям на заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки, а також на передачу (внесення) права оренди земельної ділянки до статутного капіталу юридичних осіб;

- укладати договори суперфіцію та вчиняти будь-які інші дії та правочини, які можуть спричинити або пов'язані у майбутньому з переходом права власності на земельну ділянку до інших осіб.»

Пункти 7-11 проєкту рішення вважати відповідно пунктами 8-12 проєкту рішення.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» – 1.

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Юрій ФЕДОРЕНКО