



08/231-368/ПР
14.03.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва

Народна



394116867

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС» (код ЄДРПОУ: 44699495, місцезнаходження юридичної особи: 02192, м. Київ, вул. Малишка Андрія, 21-Б, кв. 120) від 20 лютого 2024 року № 50371-008323006-031-03 про надання в оренду земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122), технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та додані документи, керуючись статтями 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», статтею 35 Закону України «Про землеустрій», 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», Законом України «Про адміністративну процедуру», рішенням Київської міської ради від 10 вересня 2015 року № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності, які перебувають у фактичному користуванні

ТОВ «ПНТА ПЛЕЙС», що розташовані: м. Київ, Дарницький район, вул. Вербицького Архітектора, 36-А (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, заява ДЦ від 20 лютого 2024 року № 50371-008323006-031-03, справа № 394116867).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2121 га (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29 листопада 2022 року, номер відомостей про речове право 48590997.

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС»:

3.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

3.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням, надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

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

3.6. 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).

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

3.8. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3.9. Дотримуватись вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08 квітня 2013 року № 134, ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09 грудня 2008 року № 568 (зі змінами), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08 квітня 2013 року № 133.

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.8 пункту 3 цього рішення.

5. 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.

6. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування 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

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Востаннє комісія Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин, проаналізувала та затвердила бюлетень

*Голова
Секретар*

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Варвара Товмасян
Валентина Пеліх*

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*рекомендувати
в порядку ч. 5 ст. 30
03.04.2024
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ
Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО
Валентина Положишник
09.04.2024 № 3/230-431*

Олена Марченко

Петро Оленич

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-62784 від 26.02.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в
оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової
будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому
районі міста Києва**

До справи
№ 394116867



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	НЕПОГОДОВ МИХАЙЛО МИКОЛАЙОВИЧ Україна, 02192, м. Київ, вул. Малишка Андрія; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДАРУНОК ПЛЮС» Україна, 02121, вул. Вербицького Архітектора, 36а; ДОРОЩУК АРТЕМ СЕРГІЙОВИЧ Україна, 08500, Київська область, Фастівський район, м. Фастів, вул. Михайлова Віктора
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	НЕПОГОДОВ МИХАЙЛО МИКОЛАЙОВИЧ Україна, 02192, м. Київ, вул. Малишка Андрія
Реєстраційний номер:	від 21.02.2024 № 394116867

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:159:0122).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дарницький, вул. Вербицького Архітектора, 36-А
Площа	0,2121 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	11 808 932 грн 84 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 26.02.2024 № НВ-0000484292024), 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 нежитловою будівлею (літ. «Г») загальною площею 203,7 кв.м, яка перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ПІНТА ПЛЕЙС», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.11.2022, номер запису про право власності 48590997 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.02.2024 № 367277614).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі). Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, наведеного у додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (зі змінами), код виду цільового призначення – 03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) є супутнім видом цільового призначення території 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:	На земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:159:0122 в Державному земельному кадастрі зареєстровані наступні обмеження вздовж інженерних комунікацій: 01.05 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи загальною площею 0,0047 га, підстави встановлення: Правила охорони електричних мереж, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України № 209 від 04.03.1997; 01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація) площею 0,0071 га, підстави встановлення: ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2013 № 134;

	<p>01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій (тепломережа) площею 0,0500 га, підстави встановлення: ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09.12.2008 № 568 (зі змінами),;</p> <p>01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід) площею 0,0598 га, підстави встановлення: ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2013 № 133.</p> <p>Проектом 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</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 в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, 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 вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p>
--	---

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у 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.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

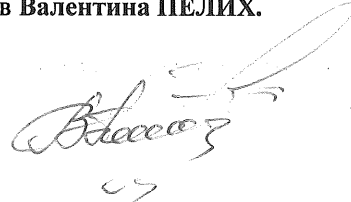
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **590 446 грн 64 коп. (5 %).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ.

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 141к

Витяг з протоколу № 6/71
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.04.2024

9.4.4. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва» (справа № 394116867, доручення Київського міського голови від 14.03.2024 № 08/231-368/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли звернення ТОВ «ПІНТА ПЛЕЙС»:

- від 01.04.2024 (вх. № 08/12211 від 02.04.2024) з проханням у пункті 2 проекту рішення слова та цифри «в оренду на 10 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 15 років», а також виключити з проекту рішення підпункт 3.8 пункту 3, пункти 4 та 6;
- від 01.04.2024 (вх. № 08/12207 від 02.04.2024) з проханням доповнити проект рішення пунктом про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» від 01.04.2024 (вх. № 08/12211 від 02.04.2024) та від 01.04.2024 (вх. № 08/12207 від 02.04.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- *доповнити преамбулу проєкту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» від 01.04.2024 (вх. № 08/12207 від 02.04.2024);*
- *у пункті 2 проєкту рішення слова та цифри «в оренду на 10 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 15 років»;*
- *виключити з проєкту рішення підпункт 3.8 пункту 3 та пункт 4;*
- *пункт 6 проєкту рішення викласти у такій редакції: «6. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради»;*
- *доповнити проєкт рішення новим пунктом 7 такого змісту: «7. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122) площею 0,2121 га для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07)»;*
- *доповнити проєкт рішення новим пунктом 8 такого змісту: «8. Надати Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) дозвіл на укладення (підписання) з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, зазначеної в пункті 7 цього рішення»;*
- *нумерацію пунктів проєкту рішення привести у відповідність до запропонованих змін.*

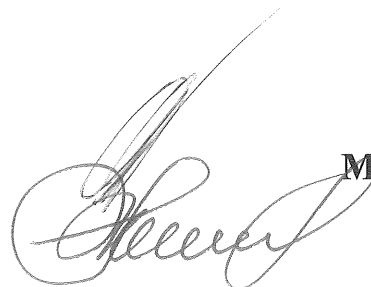
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

09.04.2024 № 08/230-431

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 14.03.2024 № 08/231-368/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва»

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

Проєктом рішення Київської міської ради передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності, які перебувають у фактичному користуванні ТОВ «ПНТА ПЛЕЙС», що розташовані: м. Київ, Дарницький район, вул. Вербицького Архітектора, 36-А (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, заява ДЦ від 20 лютого 2024 року № 50371-008323006-031-03, справа № 394116867) та передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПНТА ПЛЕЙС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2121 га (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно,

zareєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29 листопада 2022 року, номер відомостей про речове право 48590997.

1. У матеріалах, доданих до проекту рішення міститься службова записка заступника директора – начальника управління землеустрою та ринку земель Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.02.2023 № 6, у якій зазначено, що земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122) забудована нежитловою будівлею «літ. Г» загальною площею 203,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2581433880000), яка перебуває у власності ТОВ «ПНТА ПЛЕЙС» на підставі акту приймання-передачі нерухомого майна, що вноситься до Статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ПНТА ПЛЕЙС», серія та номер 458, 486, виданий 29.11.2022, видавник ПН КМНО Качулина Я. В., право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.11.2022 номер запису про право власності 48590997 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.01.2023 №° 321283499).

Також зазначено, що за поданням Департаменту Київська міська рада не приймала рішення щодо передачі (надання) у власність чи користування земельної ділянки будь-якій фізичній чи юридичній особі для містобудівної діяльності за вказаною адресою.

Згідно з положеннями частини першої статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У постанові ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 суд дійшов висновку, «оскільки положення статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за особою - власником земельної ділянки у будь-який інший спосіб, окрім визначеного цією статтею (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за власником земельної ділянки), також не змінює правовий режим самочинного будівництва. За вказаних обставин особа - власник земельної ділянки не набуває право власності на самочинно побудоване нерухоме майно (п. 125)».

2. До матеріалів проекту рішення додано лист Товариства з обмеженою відповідальністю «ПНТА ПЛЕЙС», у якому останнє повідомляє, що буде використовувати земельну ділянку, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Вербицького Архітектора, 36-А, площею 0,2121 га відповідно до норм містобудівного законодавства.

Зауважуємо, що розмір зазначеної земельної ділянки у десять разів перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

А тому виникають запитання щодо правового статусу майна та відповідно земельної ділянки на якій воно розміщено, а також щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна.

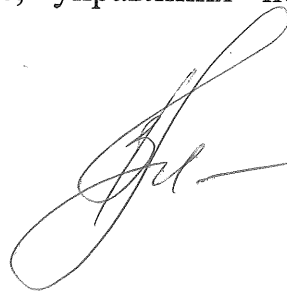
Водночас, згідно з правовою позицією, викладеною, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, оскільки перехід майнових прав до іншої особи тягне за собою перехід до неї і земельних прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований об'єкт нерухомості, розмір цієї частини земельної ділянки має бути визначено на основі державних будівельних норм та санітарних норм і правил.

Така ж позиція викладена у постанові Верховного суду України у справі № 910/4528/15-г.

Разом з тим, проєкт рішення підготовлено Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), який відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4753/4794 у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, землями державної власності в межах міста Києва, розпорядником яких є виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК