



08/231-4324/PP  
30.11.2021

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва



313917296

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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», розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» від 27 жовтня 2021 року № 50385-006365419-031-03, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07), заява ДЦ від 27 жовтня 2021 року № 50385-006365419-031-03, справа № 313917296.

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0133 га (кадастровий номер 8000000000:78:192:0006, витяг з Державного земельного кадастру про земельну

ділянку від 19 листопада 2021 року № НВ-0008137222021) для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

### 3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ»:

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 листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03 листопада 2020 року № 11333/0/09/19-20.

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. 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

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

  
Марія ДЕГТЯРЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

*08.12.2021 з рекомендацією*  
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 підприємництва, промисловості та  
міського благоустрою

*Відомство: Бюрократ 13/14 вул. Св. - Р. 21*  
Голова

  
Владислав ТРУБЦІН

Секретар

  
Василь ПОПАТЕНКО

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-31965 від 19.11.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної  
ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та  
обслуговування громадсько-торговельного центру  
на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста  
Києва**

До кадастрової справи  
№ 313917296



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ»</b>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<b>НОРТВОК АБ /NORTHWALK AB/, країна резидентства: Швеція, місцезнаходження: Швеція, 21175, Мальмо, «Ісвак АБ» Остра Варвсгата, 4</b> <b>ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «РЕНТАЛ», код ЄДРПОУ: 38013498, країна резидентства: Україна, місцезнаходження: Україна, 01133, місто Київ, БУЛЬВАР ЛЕСІ УКРАЇНКИ, будинок 7-Б, ЛІТЕРА «А», офіс 157</b>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<b>Спектор Олександр Іосифович, Україна., Україна, 01001, місто Київ, вул.Хрещатик, будинок 27Б, квартира 6</b> <b>Алієв Вагіф Ахмедович, Росія., Україна, 01024, місто Київ, вул.Банкова, будинок 1/10, квартира 49</b>
Реєстраційний номер:	<b>від 28.10.2021 № 313917296</b>

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:192:0006).

Місце розташування (адреса)	<b>м. Київ, р-н Оболонський, просп. Степана Бандери, 36</b>
Площа	<b>0,0133 га</b>
Вид та термін користування	<b>право в процесі оформлення (оренда на 5 років)</b>
Вид використання	<b>для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру</b>
Цільове призначення	<b>03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі</b>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<b>600 833 грн. 35 коп</b>

\*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 землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно із статтею 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

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

*від 06.05.2021 № 5661/0/09/09-21*

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

*від 03.03.2021 № 1368/82-21*

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, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено 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>Громадсько-торговельний центр за адресою: просп. Бандери Степана, будинок 36-А (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2398454080000) загальною площею 101060,8 кв.м перебуває у приватній власності ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 01.07.2021, номер запису про право власності: 42776776). Вищезгаданий об'єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0066, яка перебуває в оренді ТОВ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» до 18.03.2029, та на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:192:0006, передача в оренду якої передбачена проектом рішення Київської міської ради.</i>
Наявність ДПТ:	<i>Відповідно до детального плану території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.</i>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<i>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 та споруд.</i>
Правовий режим:	<i>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</i>
Розташування в зеленій зоні:	<i>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</i>

Інші особливості:	<p><i>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.</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 проект 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 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **30 041 грн. 67 коп (5 %).**

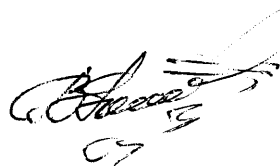
**8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

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

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- 925к

Витяг з протоколу № 24/26  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 08.12.2021

10.1.36. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» (справа 313917296, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 30.11.2021 №08/231-4324/ПР).

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

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 3.9 пункту 3 та пункт 5. Пункт 6 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 5.

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 21, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» – 2.

**Рішення прийнято.**



Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії



**Юрій ФЕДОРЕНКО**



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

## УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

09.12.21 № 08/230-2744

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

### Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 30.11.2021 № 08/231-4324/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ІНВЕСТБУД ГАРАНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва,  
експлуатації та обслуговування громадсько-торговельного центру на просп.  
Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва»

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

Пунктом 5 проєкту рішення Київської міської ради встановлено, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Зі змісту цього пункту проєкту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Зауважуємо, що згідно статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

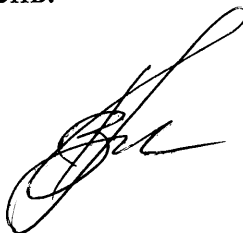
Враховуючи зазначене, законодавством України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування.

Щодо підпункту 3.9 пункту 3 проєкту рішення зазначаємо, що земельне законодавство не передбачає сплати коштів за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди. Разом з тим, відповідно до статті 1212 Цивільного кодексу України у випадку використання землекористувачем

сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статі 1212 Цивільного кодексу України. Особливості та порядок застосування статі 1212 Цивільного кодексу України, визначено у правовій позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у Постанові від 09 листопада 2021 року по справі № 905/1680/20.

З урахуванням вищенаведеного, проект рішення може бути прийнятим за умов врахування зазначених зауважень.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК