



08/231-44/PP
16.01.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОПТИМУС ЛЮКС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на просп. Леся Курбаса, 3-г у Святошинському районі міста Києва

Лазаренко



481442513

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 січня 2023 року, номер запису про право власності 48949037), розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОПТИМУС ЛЮКС» від 06 грудня 2022 № 72007-007168742-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Вважати припиненим договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди, який посвідчений 22 жовтня 1999 року, приватним нотаріусом Київського нотаріального округу Щербаковим В.З., за реєстровим номером 4715 та зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів у книзі реєстрації договорів на право тимчасового користування землею 27 грудня 1999 року за №75-5-00049, укладений між

Київською міською радою та комерційним банком «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК».

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОПТИМУС ЛЮКС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1781 га (кадастровий номер 8000000000:75:119:0004) для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку (код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку) на проспекті Леся Курбаса, 3-г у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за номером 45925661) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 06 грудня 2022 № 72007-007168742-031-03, справа № **481442513**.

3. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОПТИМУС ЛЮКС»:

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 України, 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 державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

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 чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

3.8. Сплатити безпідставно збережені 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 на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3.9. 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.

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

В.о. 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:

02.02.2023
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

13 жовтня 2023 року
03.03.2023 № 08/230-389

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-48892 від 11.01.2023 до проекту
рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ОПТИМУС ЛЮКС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування адміністративного будинку на просп. Леся Курбаса, 3-г
у Святошинському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 481442513



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОПТИМУС ЛЮКС»
Перелік засновників (учасників)*	КОРОВЧЕНКО СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 03189, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВІЛЬЯМСА
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КОРОВЧЕНКО СЕРГІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ Україна, 03189, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВІЛЬЯМСА
Реєстраційний номер:	від 07.12.2022 № 481442513

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:119:0004).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Святошинський, просп. Леся Курбаса, 3-г
Площа:	0,1781 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Нормативно грошова оцінка	7 099 421 грн 15 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.

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.01.2023 №НВ-0000031762023), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.01.2023 № 319925217), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі (надання) земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

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 загальною площею 589 кв.м, яка на праві приватної власності належить ТОВ «ОПТИМУС ЛЮКС» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.12.2021, номер запису про право власності:45925661; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:1200358000) інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.12.2022 № 319118863.
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 території багатоповерхової житлової забудови.
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:	<p>Пунктом 9 рішення Київської міської ради від 22.04.1999 року № 212/3132 «Про оформлення права користування земельними ділянками» комерційному банку «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК» оформлено право тимчасового користування на умовах оренди строком на 49 років частиною земельної ділянки площею 0,21 га для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на просп. 50-річчя Жовтня, 3-г у Ленінградському районі в зв'язку з переходом права власності на будинок.</p> <p>Згідно вищевказаного рішення земельна ділянка площею 0,1781 га (кадастровий номер 8000000000:75:119:0004) для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку, перебуває в оренді у комерційного банку «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК» на підставі договору тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди, посвідченого 22.10.1999. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З, за №4715, зареєстрованого Київським міським управлінням земельних ресурсів у книзі реєстрації договорів на право тимчасового користування землею 27 грудня 1999 року за №75-5-00049 (пунктом 1 проєкту рішення передбачено припинення договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 жовтня 1999 року).</p>

	<p><i>В зв'язку з тим, що перехід права власності на нежитлове будівлю, відбувався декілька разів, згода землекористувача на вилучення зазначеної земельної ділянки надавалась на користь попереднього власника будівлі Васечко Ірині Олександрівні (заява Публічного Акціонерного товариства «Комерційний банк «Експобанк» від 15.08.2017 року №846). В свою чергу, громадянка Васечко І.О. заявою від 01.03.2019 року № 249 відмовилась від права користування земельною ділянкою у зв'язку з переходом права власності на об'єкт нерухомого майна до іншого власника.</i></p> <p><i>Пунктом підпунктом 3.8. пункту 3 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</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'язкості 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 354 971 грн 06 коп. (5%).

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

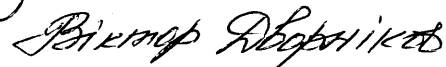
Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Во Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

03.03.2023 № 08/230-389

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 16.01.2023 року № 08/231-44/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ОПТИМУС ЛЮКС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування адміністративного будинку на просп. Леся Курбаса, 3-г у
Святошинському районі міста Києва»

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

1. Пунктом першим проекту рішення передбачається вважати припиненим договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди, який посвідчений 22 жовтня 1999 року, приватним нотаріусом Київського нотаріального округу Щербаковим В.З., за реєстровим номером 4715 та зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів у книзі реєстрації договорів на право тимчасового користування землею 27 грудня 1999 року за № 75-5-00049, укладений між Київською міською радою та комерційним банком «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК».

Звертаємо увагу на положення частини четвертої статті 31⁶ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в якій зазначено, що державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці будь-якої форми власності, яка перебувала у користуванні (на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію) відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права користування такою земельною ділянкою від відчужувача (попереднього

власника) відповідного об'єкта до його набувача. Про перехід відповідного права державний реєстратор зобов'язаний негайно повідомити орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (якщо інформація про його місце проживання (місцезнаходження) міститься у Державному реєстрі прав) поштовим відправленням або електронною поштою.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки вказана вище земельна ділянка забудована нежитловою будівлею загальною площею 589 кв.м, яка на праві приватної власності належить ТОВ «ОПТИМУС ЛЮКС» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.12.2021, номер запису про право власності: 45925661; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1200358000).

Також зазначено, що пунктом 9 рішення Київської міської ради від 22.04.1999 року № 212/3132 «Про оформлення права користування земельними ділянками» комерційному банку «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК» оформлено право тимчасового користування на умовах оренди строком на 49 років частиною земельної ділянки площею 0,21 га для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на просп. 50-річчя Жовтня, 3-г у Ленінградському районі в зв'язку з переходом права власності на будинок. Згідно вищевказаного рішення земельна ділянка площею 0,1781 га (кадастровий номер 8000000000:75:119:0004) для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку, перебуває в оренді у комерційного банку «Кредитно-фінансова спілка «ЕКСПОБАНК» на підставі договору тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди, посвідченого 22.10.1999 року приватним нотаріусом Київського нотаріального округу Щербаковим В.З., за реєстровим номером 4715 та зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів у книзі реєстрації договорів на право тимчасового користування землею 27 грудня 1999 року за № 75-5-00049.

Крім того, у пояснювальній записці вказано, що в зв'язку з тим, що перехід права власності на нежитлову будівлю, відбувався декілька разів, згода землекористувача на вилучення зазначеної земельної ділянки надавалась на користь попереднього власника будівлі Васечко Ірині Олександрівні (заява ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ЕКСПОБАНК» від 15.08.2017 року № 846). В свою чергу, громадянка Васечко І.О. заявою від 01.03.2019 року № 249 відмовилась від права користування земельною ділянкою на користь ТОВ «КУРБАС РЕНТ». Водночас відсутня інформація щодо відмови від права користування вказаною вище земельною ділянкою ТОВ «КУРБАС РЕНТ» на користь ТОВ «ОПТИМУС ЛЮКС».

Питання оренди землі врегульовані спеціальним Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон). Відповідно до частини першої статті 31 Закону договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи - орендаря;

припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії); припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями». Частиною другою даної статті визначено, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Крім того, частиною третьою статті 31 Закону передбачено, зокрема, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

2. В пояснювальній записці до проекту рішення зазначається, що 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 багатоповерхової житлової забудови.

Слід зазначити, що згідно з положеннями частини третьої статті 20 Земельного кодексу України категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Отже, цільове призначення вказаної вище земельної ділянки «для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку» не співвідноситься з функціональним призначенням території «багатоповерхової житлової забудови».

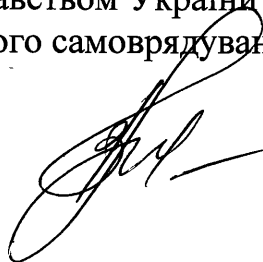
Водночас, даний проект рішення підготовлено Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4753/4794 департамент 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.

3. Звертаємо увагу, що пунктом 5 проекту рішення передбачається, 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.

Згідно зі статтею 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.

Слід зазначити, що законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК