

08/234-713/MP  
24.05.2024



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про передачу ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста Києва

*Наказ*



656404484

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» (код ЄДРПОУ: 45031086, місцезнаходження юридичної особи: 03115, місто Київ, вул. Васкула Ореста, будинок 13) від 16 травня 2024 року № 67036-008602085-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», враховуючи рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2022 року № 5567/5608 «Про перейменування вулиці Феодори Пушиної у Святошинському районі міста Києва» та те, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,3916 га (кадастровий номер 8000000000:75:172:0018) для експлуатації та обслуговування офісного

комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 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 27 липня 2023 року, номери відомостей про речове право: 51195299, 51194954) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 16 травня 2024 року № 67036-008602085-031-03, справа № **656404484**.

## 2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ»:

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

2.2. 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).

2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

2.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

2.5 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).

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

2.7. Вжити заходів щодо внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.

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

2.9. Сплатити безпідставно збереженні 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. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9 пункту 2 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 набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, 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, 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

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

з рекомендацією  
методом №14/29  
31.05.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

*W. Fedorenko*

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань підприємництва, промисловості  
та міського благоустрою

з рекомендацією  
Big до 08.06.2024 №08/230-808

Голова

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

ВІТАН ТОВНАСЯН

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-66693 від 22.05.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» земельної  
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного  
комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському  
районі міста Києва**

До справи  
№ 656404484



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ»
Перелік засновників (учасників)*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КВАНТУМ ДІДЖИТАЛ АССЕТ ЕКСЧЕЙНДЖ ЛІМІТЕД ЛАЙАБІЛІТІ КОМПАНІ», Код ЄДРПОУ: 44622925, резидентство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 04071, місто Київ, вул. Воздвиженська, будинок 25, квартира 2
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Цанг Вейчонг, громадянство: Китай, ПОВІТ ЧЖУНСІНЬ, МІСТО ХЕНДА ШАНЬШУЙ, ВУЛИЦЯ ЮФЕН 1, КВАРТИРА 1803. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив
Реєстраційний номер:	від 17.05.2024 № 656404484

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:172:0018).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Святошинський, вул. Васкула Ореста, 13
Площа:	0,3916 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель:	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення:	для експлуатації та обслуговування офісного комплексу
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	28 425 463 грн 57 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, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі 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 земельною ділянкою.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована майновим комплексом, Літери А, Б (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 900945380000) загальною площею 1099,3 кв.м, який належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» (далі - Товариство) на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.07.2023, номери відомостей про речове право: 51195299 та 51194954. Крім того, на земельній ділянці розміщена некапітальна споруда, яка побудована господарським способом і за необхідності буде демонтована (листи Товариства від 20.05.2024 № 20/05/24, від 21.05.2024 № 20/05/2024).
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 частково до території житлової садибної забудови (існуючі) та частково території громадських будівель та споруд (існуючі).
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:	Відповідно до рішення Київської міської ради від 27.10.2022 № 5567/5608 вулиця Федори Пушиної перейменована на вулицю Васкула Ореста. Рішенням Київської міської ради від 21.10.2004 № 587/1997 земельна ділянка передана ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РСТ» в оренду на 15 років для експлуатації та обслуговування офісного комплексу (договір оренди від 20.03.2007 № 75-6-00337), термін дії до 20.03.2022. В подальшому договір оренди земельної ділянки не поновлювався (звернення на поновлення договору оренди у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відсутнє). 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><i>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, іської ради.</i></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.

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

Проект 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.

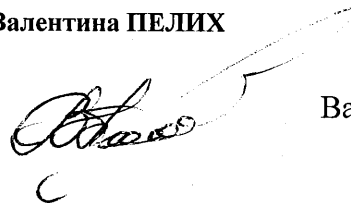
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 421 273 грн 18 коп (5 %)**.

#### **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,  
МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- ЗЧЧК

Витяг з протоколу № 14/79  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 31.05.2024

6.3.25. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста Києва» (справа № 656404484, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 24.05.2024 № 08/231-713/ПР).

*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 «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ»:*

- від 28.05.2024 № 28/05/24 (вх. № 08/20390 від 29.05.2024) щодо внесення змін до проекту рішення;
- від 29.05.2024 № 29/05/24 (вх. № 08/20592 від 30.05.2024) з проханням надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:172:0018 на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста Києва.

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИСТУПИЛИ:**

Наталія ПАСТУХОВА.

**ВИРІШИЛИ:** *За пропозицією членкині постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Наталії Пастухової та враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З*



**ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» від 28.05.2024 № 28/05/24 (вх. № 08/20390 від 29.05.2024) та від 29.05.2024 № 29/05/24 (вх. № 08/20592 від 30.05.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісного комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:**

- **виключити з проєкту рішення підпункт 2.9 пункту 2 та пункт 3;**
- **пункт 5 проєкту рішення викласти у такій редакції: «5. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради»;**
- **доповнити преамбулу проєкту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та зверненням ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» від 29.05.2024 № 29/05/24 (вх. № 08/20592 від 30.05.2024);**
- **доповнити проєкт рішення новим пунктом 5 такого змісту: «5. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:172:0018) площею 0,3916 га на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови)»;**
- **доповнити проєкт рішення новим пунктом 6 такого змісту: «6. Надати Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) дозвіл на укладення (підписання) з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР РІАЛ ЕСТЕЙТ» договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, зазначеної в пункті 5 цього рішення»;**
- **нумерацію пунктів проєкту рішення привести у відповідність до запропонованих змін.**

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Малярович О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Федоренко Ю. С.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 1 (Зантарая Г. М.).

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Юрій ФЕДОРЕНКО



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

20.06.2024 № 08/230-808

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Рекомендації

до проєкту рішення Київської міської ради від 24.05.2024 № 08/231-713/ПР  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕМБЕР  
РІАЛ ЕСТЕЙТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування  
офісного комплексу на вул. Васкула Ореста, 13 у Святошинському районі міста  
Києва»

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

Пунктом 5 проєкту рішення передбачається, що дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради і втрачає чинність через дванадцять місяців, 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.

Законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Також, Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної

адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо врахувати у проекті рішення норми Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Тетяна Мороченець