



08/231-716/PP  
12.06.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

**Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» земельних ділянок в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва**



734205399

Відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 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», враховуючи рішення Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва», лист товариства з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» від 01.06.2023 № 06/1 та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок і заяву товариства з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» від 01 травня 2023 року № 50393-007443528-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕРТИКС-

КОМПАНІ» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста (кадастрові номери 8000000000:78:035:0012 та 8000000000:78:035:1007) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10 ), заява ДЦ від 01 травня 2023 року № 50393-007443528-031-03, справа № 734205399.

2. Враховуючи проектні рішення детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, передати товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельні ділянки площами 1,7313 га та 0,4723 га (кадастрові номери 8000000000:78:035:0012; 8000000000:78:035:1007 відповідно) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ»:

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 (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 земельних ділянок.

3.5. Дотримуватися обмежень у використанні земельних ділянок, визначених законодавством, зокрема, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.6. Дотримуватись обмежень щодо використання земельних ділянок у межах санітарно-захисних зон (витяг з містобудівного кадастру, наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.05.2023 № 055-3598).

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. Дотримуватись проектних рішень детального плану території, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 №2224/2283, зокрема в частині розміщення на земельних ділянках об'єктів соціальної інфраструктури (дошкільного навчального закладу).

3.10. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельними ділянками 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).

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.10 пункту 3 цього рішення.

5. Попередити землекористувача, що використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, недотримання проектних рішень детального плану території, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 №2224/2283, зокрема в частині розміщення на земельних ділянках об'єктів соціальної інфраструктури (дошкільного навчального закладу) та озеленення, є підставою для розірвання договору оренди земельних ділянок в односторонньому порядку.

6. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельних ділянок.

7. 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. Келли

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:**

21.06.2023  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

Голова

  
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

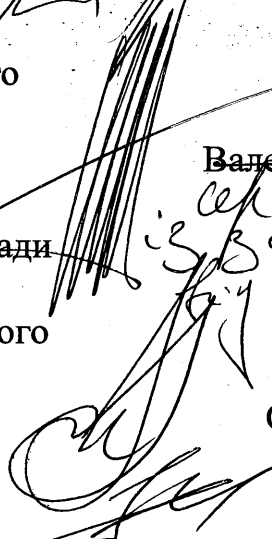
Секретар

  
  
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

  
Сергій Корень  
30.06.2023 № 040-1266

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань освіти і науки, сім'ї, молоді та спорту

Голова

  
Вадим ВАСИЛЬЧУК

Секретар

Олександр СУПРУН

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-54591 від 18.05.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

*Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю  
«ВЕРТИКС-КОМПАНІ» земельних ділянок в оренду для  
будівництва, експлуатації та обслуговування житлових  
будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями,  
дошкільного навчального закладу та озеленення території на  
вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва*

До кадастрової справи  
№ 734205399



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕРТИКС-КОМПАНІ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Урбанський Валерій Владиславович Україна, 02125, місто Київ, пр.Навої Алішера,
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Урбанський Валерій Владиславович Україна, 02125, місто Київ, пр.Навої Алішера,
Реєстраційний номер:	від 02.05.2023 № 734205399

## 2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:78:035:0012; 8000000000:78:035:1007).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Озерна, 1
Площі	1,7313; 0,4723 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови;
Цільове призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	52 239 836 грн. 39 коп - 8000000000:78:035:0012; 14 251 068 грн 40 коп - 8000000000:78:035:1007
*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 земельних ділянок.

Відповідно до 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 ділянок.

Наявність будівель і споруд на ділянках:	На земельних ділянках розташоване нерухоме майно, що належить ТОВ «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» на праві приватної власності, про що зроблено записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номери відомостей про речове право: 35034393, 35034019, 35034354, 35033900, 38535837, 38535110, 38534213, 38532964, 38532019, 38531310, 38529601, 38528672, 38528033, 38527026, (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 18.05.2023 № 332713753).
Наявність ДПТ:	Відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, земельні ділянки за функціональним призначенням належать переважно до території житлової багатоповерхової забудови (існуючі), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до території захисної зелені (існуючі).
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території комунально-складські (існуючі).
Правовий режим:	Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельні ділянки не входять до зеленої зони.
Інші особливості:	Проектом рішення передбачено передати ТОВ «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» земельні ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283. 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

	<p><i>1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). 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 земельних ділянок, 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

**2 611 991 грн 82 коп. (5%)** - 8000000000:78:035:0012;

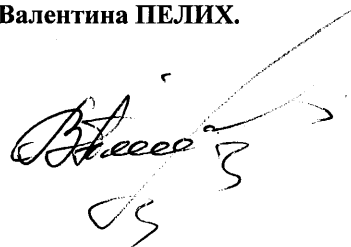
**712 553 грн 42 коп. (5%)** - 8000000000:78:035:1007

#### **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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

30.06.2023 № 08/230-1266

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 12.06.2023 №08/231-716/ПР «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» земельних ділянок в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва»

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

1. Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста (кадастрові номери 8000000000:78:035:0012 та 8000000000:78:035:1007) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10 ), а також враховуючи проектні рішення детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, передати товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТИКС-КОМПАНІ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на



5 років земельні ділянки площами 1,7313 га та 0,4723 га (кадастрові номери 8000000000:78:035:0012; 8000000000:78:035:1007 відповідно) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, земельні ділянки за функціональним призначенням належать переважно до території житлової багатоповерхової забудови (існуючі), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до території захисної зелені (існуючі).

Також у пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що на земельних ділянках розташоване нерухоме майно, що належить ТОВ «ВЕРТИКС-КОМПАНІ» на праві приватної власності, про що зроблено записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номери відомостей про речове право: 35034393, 35034019, 35034354, 35033900, 38535837, 38535110, 38534213, 38532964, 38532019, 38531310, 38529601, 38528672, 38528033, 38527026, (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 18.05.2023 № 332713753).

У пояснювальній записці до проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕРТИКС – КОМПАНІ» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва (кадастрові номери 8000000000:78:035:0012 та 8000000000:78:035:1007) зазначено, що виходом на місце встановлено, що на земельних ділянках розташоване нерухоме майно.

Також до проекту рішення додано матеріали аерофотозйомки, відповідно до яких вбачається, що на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:035:1007 наявне нерухоме майно, яке виходить за межі цієї земельної ділянки, про що також йдеться у листі Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - Департамент) від 08.12.2022 №05702-14732 (далі - лист).

Так Департамент направив лист до Товариства, в якому повідомив про необхідність надати обґрунтування щодо можливості передачі земельної ділянки з частково розташованим поза її межами об'єктом нерухомого майна.

Зауважуємо, що згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній майна, зміст якого розкривається у нормах Земельного

кодексу України, особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття.

Земельне законодавство України не передбачає оформлення земельної ділянки під частину будівлі.

Разом з тим, звертаємо увагу, що проект 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.

2. Пунктом 6 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.

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

Також, відповідно до підпункту 3.10 пункту 3 проекту рішення передбачається 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).

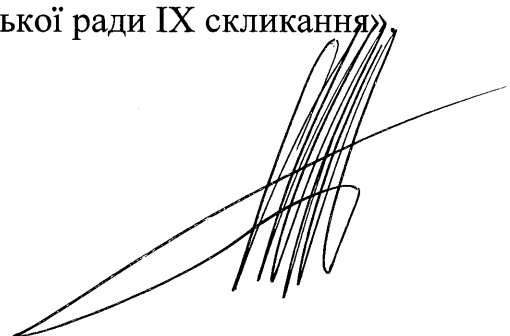
Крім того, пунктом 4 проекту рішення передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 3.10 пункту 3 цього рішення.

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проекту рішення включення підпункту 3.10 пункту 3 проекту 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). У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру викликає сумнів щодо доречності включення підпункту 3.10 пункту 3 та пункту 4 у цей проєкт рішення.

Назву постійної комісії Київської міської ради з архітектури, містобудування та земельних відносин необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради ІХ скликання».

В.о. начальника управління

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a complex, somewhat abstract shape. The signature is positioned between the text 'В.о. начальника управління' on the left and 'Сергій ТХОРИК' on the right.

Сергій ТХОРИК