



08/231-790/ПР  
26.06.2023

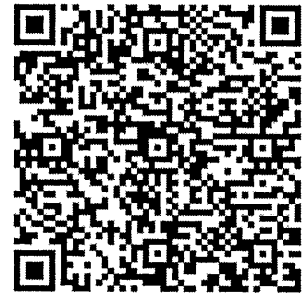
# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про надання ОБ'ЄДНАННЮ  
СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ  
«ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО  
БУДИНКУ «КОМФОРТ» земельної  
ділянки в постійне користування для  
експлуатації та обслуговування  
багатоквартирного житлового будинку  
на вул. Герцена, 17-25 у  
Шевченківському районі міста Києва



303935491

Відповідно до статей 9, 42, 79<sup>1</sup>, 83, 92, 116, 122, 123, 186 Земельного кодексу України, 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 Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ» від 11 травня 2023 року № 64100-007468536-031-03, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству співвласників багатоквартирного будинку «Комфорт» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10),

заява ДЦ від 11 травня 2023 року № 64100-007468536-031-03, справа № 303935491.

2. Надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 0,7366 га (кадастровий номер 8000000000:91:091:0003) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (протокол загальних зборів ОСББ «Товариство співвласників багатоквартирного будинку «Комфорт» від 19 грудня 2022 року).

3. ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ»:

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

3.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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. Заборонити встановлення на земельній ділянці огорож, в'їзних та виїзних бар'єрів, шлагбаумів, тимчасових споруд або інших конструкцій, що обмежують у будь-який спосіб свободу пересування, в тому числі доступ громадян до суміжних земельних ділянок.

3.6. Виконати вимоги, викладені в листі Міністерства культури та інформаційної політики України від 21.12.2022 № 06/35/4900-22.

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

3.8. 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).

3.9. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

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

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. 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

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

14.09.2023  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування  
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар **ЗАБІДАННЯ**

Микола КОНОПЦЬКО  
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

правовий висновок  
вп 06.10.2023 № 8/230-18/14

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Постійна комісія Київської  
міської ради з питань  
містопланування та  
земельних відносин  
Пенюва  
Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Ірина Редоренко  
Ірина Редоренко

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-54461 від 16.05.2023

до проєкту рішення Київської міської ради:

До кадастрової справи  
№ 303935491



**Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТОВАРИСТВО  
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ  
«КОМФОРТ» земельної ділянки в постійне користування для  
експлуатації та обслуговування багатоквартирного  
житлового будинку на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському  
районі міста Києва**

## 1. Юридична особа:

Назва	<i>ОСББ «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ»</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<i>СТВОРЕНО СПІВВЛАСНИКАМИ КВАРТИР ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ</i>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<i>Відсутній</i>
Реєстраційний номер:	<i>від 12.05.2023 № 303935491</i>

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:091:0003).

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Герцена, 17-25</i>
Площа	<i>0,7366 га</i>
Вид та термін користування	<i>право в процесі оформлення (постійне користування)</i>
Категорія земель	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
Цільове призначення	<i>02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>49 133 608 грн 60 коп.</i>
<i>* Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.</i>	

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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 проєкт 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>Розташований багатоквартирний житловий будинок на вул. Герцена, 17-25, який відповідно до акта приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, передано з балансу ХК «Київміськбуд» на баланс ТСББ «Комфорт».</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</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 багатопверхової житлової забудови.</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:	<i>Відповідно до протоколу загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Товариство співвласників багатоквартирного будинку «Комфорт» від 19.12.2022 прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований багатопверховий будинок (підтримали 103 співвласника, загальна частка голосів яких становить 57,78). Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в постійне користування 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. 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. Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i>

### 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.

**6. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

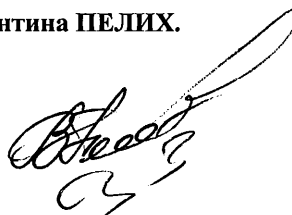
Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: **14 740 грн 08 коп.**

**7. 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

06.10.2023 № 08/230 -1844

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради

від 06.06.2023 №08/231-790/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ» земельної ділянки в постійне  
користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового  
будинку на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству співвласників багатоквартирного будинку «Комфорт» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10) та надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ТОВАРИСТВО СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «КОМФОРТ» у постійне користування земельну ділянку площею 0,7366 га (кадастровий номер 8000000000:91:091:0003) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування



багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Герцена, 17-25 у Шевченківському районі міста Києва.

Зауважуємо, що відповідно до частин першої, другої статті 42 Земельного кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціями, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

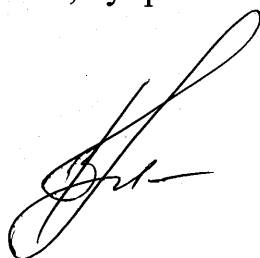
Отже, питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, проте на сьогоднішній день такий порядок не затверджено, а тому правових підстав для прийняття проекту рішення не має.

У зв'язку з цим зауважуємо, що стаття 19 Конституції України зобов'язує органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Крім того, звертаємо увагу на те що у листі Мінгромад від 27.08.2021 року № 8/9/5097-21 «Щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків та прав на них» висловлено правову позицію стосовно даної категорії правовідносин, відповідно до якої законодавчих підстав для передачі таких земельних ділянок саме ОСББ немає.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК