



08/231-804/ПР
10.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К» земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва



480396436

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АСТОРІЯ-К" (код ЄДРПОУ: 31403784, місцезнаходження юридичної особи: 07400, Київська область, місто Бровари, вулиця Старотроїцька, будинок 42) від 29 травня 2024 року № 66116-008638227-031-01, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186, пунктом 23 розділу X «Перехідні положення» 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», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «АСТОРІЯ-К» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07), заява ДЦ від 29 травня 2024 року № 66116-008638227-031-01, справа № 480396436.

2. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:75:322:0003) на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва з «03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» на «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

3. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:75:322:0003) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К»:

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

4.2. 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).

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

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

4.6. 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).

4.7. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки в порядку, визначеному законодавством України.

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

4.9. Сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення договору оренди земельної ділянки від 17 серпня 2006 року № 75-6-00302 (зі змінами) 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).

5. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 4.9 пункту 4 цього рішення.

6. 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.

7. 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.

8. 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:

19.06.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

ВІСЛАВ ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67071 від 04.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К» земельної ділянки в
оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на
вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва**

До справи

№ 480396436



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТІУМ", ЩО ДІЄ В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ЗАКРИТОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ІНВЕСТІУМ" 03134, МІСТО КИЇВ, КІЛЬЦЕВА ДОРОГА, БУДИНОК 18 А ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТІУМ", ЩО ДІЄ В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ЗАКРИТОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ІНВЕСТІУМ ДУО" МІСТО КИЇВ, КІЛЬЦЕВА ДОРОГА, БУДИНОК 18 А Казанко Роман Миколайович Україна, 03148, місто Київ, вул. Коласа Якуба,
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Казанко Роман Миколайович Україна, 03148, місто Київ, вул. Коласа Якуба,
Реєстраційний номер:	від 31.05.2024 № 480396436

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:322:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Святошинський, вул. Зодчих, 5-а
Площа	0,2676 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	Існуюче – 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування Проектне – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>Існуюча – 10 564 352 грн 24 коп. Проектна – 10 564 352 грн 24 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 проект 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 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>Земельна ділянка забудована будівлею торговельного призначення з приміщеннями по обслуговуванню автомобілів загальною площею 1321,9 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 92499380000), що належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.06.2013, номер відомостей про речове право: 1453708) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав від 04.06.2024 № 381407240).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території відсутній.</i>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<i>Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804. Рішенням Київської міської ради від 29.11.2005 № 533/2994 (зі змінами) земельна ділянка передавалась для будівництва, експлуатації та обслуговування ресторану (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення 03.08).</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>На підставі рішення Київської міської ради від 29.11.2005 № 533/2994 між Київською міською радою та ТОВ «АСТОРІЯ-К» на 1 рік укладено договір оренди земельної ділянки від 17.08.2006 № 75-6-00302 для будівництва, експлуатації та обслуговування ресторану. Рішенням Київської міської ради від 26.02.2010 № 385/3823 до вказаного договору внесено зміни, зокрема, в частині строку оренди, а саме: 1 рік замінено на 15, та укладено договір по внесення змін від 03.06.2010 № 75-6-00496. Термін оренди за договором закінчився 17.08.2021.</i>

	<p>У зв'язку з тим, що на земельній ділянці розміщена будівля торговельного призначення з приміщеннями по обслуговуванню автомобілів, ТОВ «АСТОРИЯ-К» ініціює зміну цільового призначення земельної ділянки для приведення його у відповідність до майнових документів та виду діяльності.</p> <p>Підпунктом 4.9 пункту 4 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 на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p> <p>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, міської ради.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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.

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

Проєкт 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.

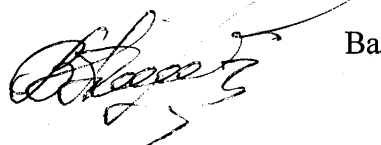
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме : існуючий – 528 217 грн 61 коп. (5%), проєктний – 528 217 грн 61 коп. (5%).

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ.

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

10.07.2024 № 08/230-879

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 10.06.2024 № 08/231-807/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АСТОРІЯ-К» земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування
будівель торгівлі на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «АСТОРІЯ-К» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07), заява ДЦ від 29 травня 2024 року № 66116-008638227-031-01, справа № 480396436, змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:75:322:0003) на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва з «03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» на «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», а також передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2676 га (кадастровий номер 8000000000:75:322:0003) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та

обслуговування будівель торгівлі) на вул. Зодчих, 5-а у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Як вбачається із матеріалів, доданих до проєкту рішення земельна ділянка забудована будівлею торгівельного призначення з приміщеннями по обслуговуванню автомобілів загальною площею 1321,9 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 92499380000), що належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСТОРІЯ-К» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.06.2013, номер відомостей про речове право: 1453708) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав від 04.06.2024 № 381407240).

Водночас у пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що на підставі рішення Київської міської ради від 29.11.2005 № 533/2994 між Київською міською радою та ТОВ «АСТОРІЯ-К» на 1 рік укладено договір оренди земельної ділянки від 17.08.2006 № 75-6-00302 для будівництва, експлуатації та обслуговування ресторану.

Рішенням Київської міської ради від 26.02.2010 № 385/3823 до вказаного договору внесено зміни, зокрема, в частині строку оренди, а саме: 1 рік замінено на 15, та укладено договір по внесення змін від 03.06.2010 № 75-6-00496. Термін оренди за договором закінчився 17.08.2021.

Частина перша статті 20 Земельного кодексу України передбачає, що при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Згідно з частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначено «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування».

Відповідно до матеріалів, доданих до проєкту рішення не можна дійти однозначного висновку про відповідність зміни цільового призначення земельної ділянки функціональному призначенню та відповідно встановленим вимогам земельного законодавства щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Крім того, сумнівним з правового погляду є передача земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі з огляду на те, що на земельній ділянці вже розміщена будівля торгівельного призначення з приміщеннями по обслуговуванню автомобілів, водночас земельна ділянка для цього цільового використання не передавалась.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК