



08/231-851/111P
14.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Вінстона Черчилля, 40 у Деснянському районі міста Києва



417391297

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» (код ЄДРПОУ: 35369648, місцезнаходження юридичної особи: 02222, м. Київ, просп. Червоної Калини, 26) від 27 травня 2024 року № 64125-008631213-031-03 про передачу в оренду земельної ділянки, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та додані документи, керуючись статтями 9, 20, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141, 186 та пунктом 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», беручи до уваги рішення Київської міської ради від 18.05.2023 № 6429/6470 «Про перейменування вулиці Червоноткацької в Деснянському та Дніпровському районах міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Вважати припиненим договір на право тимчасового користування землею на умовах оренди від 30 грудня 1999 року № 62-5-00041 щодо земельної ділянки площею 0,2671 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005),

укладений між Київською міською державною адміністрацією та закритим акціонерним товариством «ПОЛЮС», у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 вересня 2021 року, номери записів про право власності 44244271, 44245319 та 44243454.

2. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Червоноткацькій, 40 у Деснянському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, заява ДЦ від 27 травня 2024 року № 64125-008631213-031-03, справа № 417391297).

3. Змінити код виду цільового призначення земельної ділянки площею 0,2671 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) з «03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» на код виду цільового призначення – «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

4. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН», за умови виконання пункту 5 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2671 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вінстона Черчилля, 40 у Деснянському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 вересня 2021 року, номери записів про право власності 44244271, 44245319 та 44243454.

5. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН»:

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

5.2 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).

5.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

5.4. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку з кадастровим номером

8000000000:66:068:0005 та щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр», і дотримуватися зареєстрованих обмежень.

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

5.6. Земельну ділянку в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до містобудівного законодавства, вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

5.7. 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).

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

5.9. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09 травня 2024 року № 055-4559.

5.10. 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).

6. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 5.10 пункту 5 цього рішення.

7. 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.

8. Дане рішення набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

9. 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:

16.10.2024
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

ГОЛОВА

правовий сектор
від 05.11.2024 N 08/230-1378
ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ВАГАН ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67048 від 03.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
торговельного комплексу на вул. Вінстона Черчилля, 40 у
Деснянському районі міста Києва**

До справи

№ 417391297



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» (далі – ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Карпенко Наталія Анатоліївна 01014, м. Київ, вул. Лізи Чайкіної Карпенко Ірина Анатоліївна 01014, м. Київ, вул. Лізи Чайкіної Карпенко Раїса Михайлівна 04210, м. Київ, вул. Тимошенка
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Відсутній
Реєстраційний номер:	від 28.05.2024 № 417391297

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:068:0005).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Деснянський, вул. Вінстона Черчилля, 40
Площа	0,2671 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Вид цільового призначення	існуючий - 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування проектний - 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	існуюча – 16 039 026 грн 14 коп. проектна – 16 039 026 грн 14 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.

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на підставі якого та 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:	<p>Земельна ділянка забудована будівлями: нежилим будинком - торгово-офісним центром «літ. А» загальною площею 1554,8 кв.м, нежитловим будинком «літ. Е» загальною площею 215,1 кв.м, нежитловим будинком літ. «Ж» загальною площею 78,4 кв.м, які перебувають у власності ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.09.2021 номери записів про право власності: 44244271, 44245319, 44243454 (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.05.2024 № 381033514, № 381033831, № 381034139).</p> <p>Також на земельній ділянці розташовані некапітальні металеві споруди та навіси, які відповідно до інформації наведеної у листі ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» від 27.02.2023 № 9 встановлені господарським способом за власні кошти товариства, мають тимчасовий характер та можуть бути демонтовані.</p> <p>Відповідно до вказаного листа ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» нерухоме майно інших юридичних або фізичних осіб на земельній ділянці відсутнє.</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>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 до промислової території та частково до території вулиць і доріг (в межах червоних ліній) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.05.2024 № 055-4559).</p> <p>Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 09.05.2024 № 055-4559 зазначив, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.</p>
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

<p>Інші особливості:</p>	<p><i>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</i></p> <p><i>Земельна ділянка площею 0,18 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) передана в оренду закритому акціонерному товариству «ПОЛЮС» для експлуатації та обслуговування кондитерського цеху (код 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування) на підставі розпорядження Київської міської державної адміністрації від 26.02.1998 № 413 (договір на право тимчасового користування землею на умовах оренди від 30.12.1999 № 62-5-00041, термін дії договору до 30.12.2024).</i></p> <p><i>Підпунктом 5.10 пункту 5 проекту 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).</i></p> <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, 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.

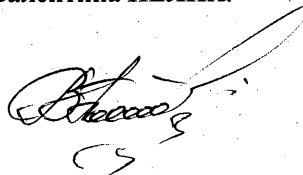
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: існуюча – 801 951 грн 31 (5%), проектна – 801 951 грн 31 коп (5 %).

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

Наслідками прийняття розробленого проекту 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
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

05.11.2024 № 02/230-1378

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 14.06.2024 №08/231-851/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування торговельного комплексу на вул. Вінстона Черчилля, 40 у
Деснянському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проект рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проектом рішення передбачається припинити договір на право
тимчасового користування землею на умовах оренди від 30 грудня 1999 року
№ 62-5-00041 щодо земельної ділянки площею 0,2671 га (кадастровий номер
8000000000:62:068:0005), затвердити проект землеустрою щодо відведення
земельної ділянки, змінити код виду цільового призначення земельної ділянки
площею 0,2671 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) з «03.08 для
будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів
громадського харчування» на код виду цільового призначення – «03.07 для
будівництва та обслуговування будівель торгівлі» та передати ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН», за умови
виконання пункту 5 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку
площею 0,2671 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) для експлуатації
та обслуговування торговельного комплексу (код виду цільового призначення –
03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Вінстона
Черчилля, 40 у Деснянському районі міста Києва із земель комунальної власності
територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на
нерухоме майно, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на

нерухоме майно 30 вересня 2021 року, номери записів про право власності 44244271, 44245319 та 44243454.

Як вбачається із матеріалів, доданих до проекту рішення, земельна ділянка забудована будівлями: нежилим будинком - торгово-офісним центром «літ. А» загальною площею 1554,8 кв.м, нежитловим будинком «літ. Е» загальною площею 215,1 кв.м, нежитловим будинком літ. «Ж» загальною площею 78,4 кв.м, які перебувають у власності ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.09.2021 номери записів про право власності: 44244271, 44245319, 44243454 (інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.05.2024 № 381033514, № 381033831, № 381034139).

Детальний план території відсутній.

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 відноситься до промислової території та частково до території вулиць та доріг (в межах червоних ліній) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.05.2024 № 055-4559). Також до матеріалів проекту рішення додано лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.05.2024 №055-559, у якому зазначено, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.

Крім того, як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення земельна ділянка площею 0,18 га (кадастровий номер 8000000000:62:068:0005) надавалася в оренду закритому акціонерному товариству «ПОЛЮС» для експлуатації та обслуговування кондитерського цеху (код 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування) на підставі розпорядження Київської міської державної адміністрації від 26.02.1998 № 413 (договір на право тимчасового користування землею на умовах оренди від 30.12.1999 № 62-5-00041, термін дії договору до 30.12.2024).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна документами поданими для державної реєстрації права власності на нерухоме майно за ТОВ «ГЛОБАЛ КОНСТРАКШН» були договори купівлі – продажу нежилого будинку - торгово-офісного центру «літ. А» загальною площею 1554,8 кв.м, нежитлового будинку «літ. Е» загальною площею 215,1 кв.м, нежитлового будинку літ. «Ж» загальною площею 78,4 кв.м.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена

для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

Зауважуємо, що земельна ділянка забудована будівлями: нежилим будинком - торгово-офісним центром «літ. А» загальною площею 1554,8 кв.м, нежитловим будинком «літ. Е» загальною площею 215,1 кв.м, нежитловим будинком літ. «Ж» загальною площею 78,4 кв.м, тобто майном для будівництва якого земельна ділянка не відводилася.

Зважаючи на викладене, управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий що не відповідає законодавству в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІЄНКО
Алла КОХАН