



08/231-861/111P
14.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі міста Києва

Нарешт



554544856

Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ» (код ЄДРПОУ 33052039, місцезнаходження юридичної особи: 03039, місто Київ, просп. Валерія Лобановського, 119, літ. Е) від 29 травня 2024 року № 83002-008637696-031-03 та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05 червня 2024 року, номер відомостей про речове право 55404983), відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку

площею 0,1209 га (кадастровий номер 8000000000:79:077:1000) для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 квітня 2024 року, номер відомостей про речове право 54770824) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 29 травня 2024 року № 83002-008637696-031-03, справа **554544856**).

2. ТОВАРИСТВУ 3 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ»:

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

2.7. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований 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 2.8 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 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.

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

В.о. 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

19.06.2024 № 08/230-845

25.06.24
Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту
культурної спадщини

24.06.2024

Голова

Ярослав ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67558 від 14.06.2024

До справи
№ 554544856



до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА
ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ» земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування
основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд
підприємств переробної, машинобудівної та іншої
промисловості на просп. Валерія Лобановського, 119
у Голосіївському районі міста Києва**

1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ»
Перелік засновників (учасників)	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД «МІЖРЕГІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ» 03039, м. Київ, вул. Фрометівська, буд. 2
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Щокін Георгій Васильович М. КИЇВ, ВУЛ. МАЙКОПСЬКА Щокін Ростислав Георгійович М. КИЇВ, ВУЛ. ФРОМЕТІВСЬКА
Реєстраційний номер:	від 30.05.2024 № 554544856

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:077:1000).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Голосіївський, просп. Валерія Лобановського, 119
Площа:	0,1209 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Категорія земель:	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Цільове призначення:	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	2 785 368 грн 64 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 (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 14.06.2024 № НВ-0001451262024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме

майно 05.06.2024, номер відомостей про речове право 55404983), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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:	На земельній ділянці розташована будка сторожова (літ. XVII) загальною площею 12,3 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.04.2024, номер відомостей про речове право 54770824) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.06.2024 № 382906139).
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 до промислової території (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.06.2024 № 055-5577).
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.06.2024, номер відомостей про речове право 55404983 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.06.2024 № 382890271).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка площею 0,1209 га (кадастровий номер 8000000000:79:077:1000) на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі м. Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.</p> <p>Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, на підставі якої вказана земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, затверджена рішенням Київської міської ради від 11.04.2024 № 435/8401.</p> <p>Рішення про передачу зазначеної земельної ділянки у власність або у користування будь-яким фізичним або юридичним особам Київська міська рада не приймала.</p>

	<p><i>Підпунктом 2.8 пункту 2 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).</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 у 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 проєкт 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 інформації 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.

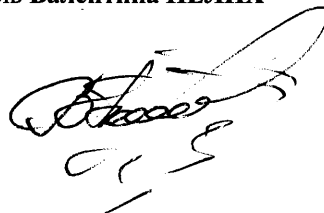
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **83 561 грн 06 коп. (3 %)**.

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

17.06.2024 № 08/230 - 845

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 14.06.2024 № 08/231-861/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі міста Києва»

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

Проєктом рішення Київської міської ради передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1209 га (кадастровий номер 8000000000:79:077:1000) для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано у Державному

реєстрі речових прав на нерухоме майно 26 квітня 2024 року, номер відомостей про речове право 54770824) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 29 травня 2024 року № 83002-008637696-031-03, справа 554544856).

1. Із матеріалів, доданих до проєкту рішення вбачається, що на земельній ділянці **розташована будка сторожова (літ. XVII) загальною площею 12,3 кв. м**, яка перебуває у власності **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНО-ЛІЗИНГОВА КОМПАНІЯ»**.

Водночас відповідно до пункту 1 проєкту рішення передбачається передати в оренду **земельну ділянку площею 0,1209 га** (кадастровий номер 8000000000:79:077:1000) для експлуатації та обслуговування основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Зауважуємо, що на зазначеній земельній ділянці розміщена одна споруда площею 12,3 кв. м.

А тому сумнівною з правового погляду є передача земельної ділянки для експлуатації та обслуговування **будівель та споруд** з цільовим призначенням 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, виходячи із принципу єдності юридичної долі земельної ділянки.

Також зауважуємо, що розмір зазначеної земельної ділянки значно перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

У зв'язку з чим виникають питання щодо співмірності площі земельної ділянки площі майна.

Зважаючи на викладене зауважуємо, згідно з правовою позицією, викладеною, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, оскільки перехід майнових прав до іншої особи тягне за собою перехід до неї і земельних прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований об'єкт нерухомості, розмір цієї частини земельної ділянки має бути визначено на основі державних будівельних норм та санітарних норм і правил.

Така ж позиція викладена у постанові Верховного суду України у справі № 910/4528/15-г.

2. Відповідно до інформації з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 14.06.2024 № НВ-0001451262024, земельна ділянка площею 0,1209 га (кадастровий номер 8000000000:79:077:1000) на просп. Валерія Лобановського, 119 у Голосіївському районі м. Києва знаходиться в Історичному ареалі населеного місця.

Відповідно до частини 1 статті 54¹ Земельного кодексу України з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба,

меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Частина перша статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», серед іншого, передбачає, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони. Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень.

Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування. Проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації.

Отже, земельна ділянка, що пропонується надати в оренду відповідно до проекту рішення відноситься до земель історико – культурного призначення в силу закону.

Зауважуємо, що у проекті рішення не відображена інформація щодо того, що земельна ділянка відноситься до земель історико – культурно призначення та відповідно потребує дотримання вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Тетяна Мороченець