08/231-974/ПР
04.08.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

639243973

Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва

Відповідно до статей 9, 20, 42, 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 проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» від 11 липня 2022 року № 69018-006883363-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території по просп. Героїв Сталінграда, 4 Оболонський район м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03), заява ДЦ від 11 липня 2022 року № 69018-006883363-031-03, справа № **639243973**.

2. Надати об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4», за умови виконання пункту 3 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 3,1901 га (кадастровий номер 8000000000:78:094:0015, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 26 липня 2022 року

№ НВ-0000680412022) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території (код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

3. Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4»:

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. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24 квітня 2018 року № 3318/0/12/19-18.

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

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 проєктно-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:

06.10.2022, 16.11.2022

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

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

Голова Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар зайдання Георгій Заплатар ~~Юрій ФЕДОРЕНКО~~

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

правовий висновок
від 04.11.2022 № 08/230-1585

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

Голова Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар Тарас КРИВОРУЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До кадастрової справи
№ 639243973

№ ПЗН-43039 від 28.07.2022

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва

1. Юридична особа:

Назва	*ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ОАЗИС 4»*
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	*СТВОРЕНО СПІВВЛАСНИКАМИ 559 ПРИМІЩЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ*
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	*Відсутній*
Реєстраційний номер:	*від 13.07.2022 № 639243973*

*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:094:0015).

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Оболонський, просп. Героїв Сталінграда, 4*
Площа	*3,1901 га*
Вид та термін користування	*право в процесі оформлення (постійне користування)*
Цільове призначення	*02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території)*
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	***90 488 137 грн 00 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 проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно зі статтею 186[1] Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами, зокрема:

структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: ***від 10.08.2018 № 6776/0/12-4/09-18***

територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (екстериторіальне погодження): ***від 14.12.20185 № 12369/82-18***

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:	*Житловий будинок на просп. Героїв Сталінграда, 4 загальною площею 82012 кв.м. (537 квартир та 31 нежитлових приміщень) передано в управління ОСББ «Оазис 4» від ТОВ «Експлуатаційна компанія» (акт приймання-передачі житлового комплексу по просп. Героїв Сталінграду, будинок 4 з балансу ТОВ «Експлуатаційна компанія» в управління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку від 28.10.2016).*
Наявність ДПТ:	*Детальний план території відсутній.*
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	*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 багатоповерхової житлової забудови (витяг з містобудівного кадастру від 24.04.2018 № 3318/0/012/29-18).* *Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури від 24.04.2018 № 3318/0/012/29-18 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.* *Проєкт землеустрою погоджено Департаментом містобудування та архітектури (висновок від 10.08.2018 № 6776/0/12-4/09-18).*
Правовий режим:	*Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.*
Розташування в зеленій зоні:	*Земельна ділянка не входить до зеленої зони.*
Інші особливості:	*Відповідно до протоколу № 2 позачергових Загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований багатоповерховий будинок (підтримали 283 особи, що складає 50,27% від загальної кількості усіх співвласників).* *Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.*

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи 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.

7. 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: **9 048 грн 81 коп (0,01%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту 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*

04.11.2022 № 08/230-1585

на №_____ від_____

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

Правовий висновок
до проєкту рішення Київської міської ради
від 04.08.2022 №08/231-974/ПР «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва» (далі – проєкт рішення), з приводу чого зазначаємо наступне.

Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України 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.

Водночас, станом на день проведення правової експертизи проєкту рішення, порядку, про який йдеться вище, Кабінетом Міністрів України не затверджено.

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 № 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.

Зважаючи на вищевикладене, управління повертає проєкт рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законів України.

В.о. начальника управління Валентина ПОЛОЖИШНИК

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009 *тел.: (044) 202-70-22*

№ 08/281-437к

Витяг з протоколу № 12/40
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
від 16.11.2022

18.6.7. **Про повторний розгляд проєкту рішення** Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва» **з правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 04.11.2022 №08/230-1585 *(справа **639243973,** доручення Київського міського голови від 04.08.2022 №08/231-974/ПР).*

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 04.11.2022 №08/230-1585, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - **на 10-ти арк.**)*

СЛУХАЛИ:
Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: ***Відхилити зауваження, викладені** у* правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради ***від 04.11.2022 №08/230-1585, та повторно підтримати проєкт рішення*** Київської міської ради «Про надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Оазис 4» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкової території на просп. Героїв Сталінграда, 4 в Оболонському районі міста Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 14, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 1.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар засідання **Георгій ЗАНТАРАЯ**