Позачергове засідання комісії
відбудеться 18.05.2023 о 9.30
за адресою: вул. Хрещатик, 36,
5-й поверх, каб. 514

проєкт

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

позачергового засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 18.05.2023

1. **Про повторний розгляд проєкту рішення** Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» **з правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 17.05.2023 № 08/230-924 *(справа **597211277**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 08.05.2023 № 08/231-518/ПР) – **матеріали додаються.***

   *На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин **11.05.2023** проєкт рішення **підтримано з рекомендаціями.***

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

08/231-518/ПР
08.05.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

597211277

Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку

Відповідно до статей 9, 128, частини другої статті 134 Земельного кодексу України, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядком здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381, ураховуючи рішення Київської міської ради від 23.02.2021 № 63/104 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу» та лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» від 03.05.2023 № 08/13149, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Погодити Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015), що підлягає продажу Товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, складений 27.04.2023 суб'єктом оціночної діяльності – комунальним підприємством «Київський інститут земельних

відносин» (площа 4,2199 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10).

2. Продати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (площа 4,2199 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10) (справа 597211277).

3. Затвердити ціну продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, визначену на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 27.04.2023), який є невід'ємною частиною складеного комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» Звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 186 965 000,00 грн (сто вісімдесят шість мільйонів дев'ятсот шістдесят п'ять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

4. Зарахувати до ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, суму авансового внеску в розмірі 24 944 915,95 грн (двадцять чотири мільйони дев'ятсот сорок чотири тисячі дев'ятсот п'ятнадцять гривень 95 копійок), сплаченого ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки від 31.03.2023 № 1.

5. Визначити, що залишок ціни продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, після зарахування суми сплаченого авансового внеску становить 162 020 084,05 грн (сто шістдесят два мільйони двадцять тисяч вісімдесят чотири гривні 05 копійок).

6. На підставі листа ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» від 03.05.2023 № 08/13149 надати розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, строком на 1 (один) рік та визначити умови надання розстрочення платежу за придбання земельної ділянки:

6.1. Покупець зобов'язаний сплатити залишок ціни продажу земельної ділянки (пункт 6 цього рішення) у такому порядку:

- 50 відсотків залишку ціни продажу земельної ділянки протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки (перший платіж);

- інші 50 відсотків залишку ціни продажу земельної ділянки шляхом погашення суми розстроченого платежу протягом 1 (одного) року рівними частинами (чергові платежі) щомісяця до 25 числа, починаючи з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж.

6.2. Розмір чергового платежу визначається з урахуванням індексу інфляції, встановленого Державною службою статистики України за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення чергового платежу. При цьому якщо у будь-якому місяці індекс

інфляції становитиме менше 100 відсотків, то під час визначення розміру чергового платежу він враховується за такий місяць на рівні 100 відсотків.

6.3. При простроченні сплати першого платежу або погашення розстроченого платежу більш як на два місяці розстрочення платежу за придбання земельної ділянки припиняється.

6.4. Установити договором купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, обтяження права власності покупця на земельну ділянку шляхом накладення заборони на розпорядження нею, у тому числі продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки та/або інших речових прав на неї до повного розрахунку за договором купівлі-продажу, зокрема заборонити:

- укладати договори купівлі-продажу, міни, дарування або іншого відчуження земельної ділянки, а також передавати земельну ділянку в заставу (іпотеку) та до статутного капіталу юридичних осіб;

- поділ земельної ділянки або її об'єднання з іншими земельними ділянками;

- у разі передачі покупцем земельної ділянки в оренду надавати згоду орендарям на заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки, а також на передачу (внесення) права оренди земельної ділянки до статутного капіталу юридичних осіб;

- укладати договори суперфіцію та вчиняти будь-які інші дії та правочини, які можуть спричинити або пов'язані у майбутньому з переходом права власності на земельну ділянку до інших осіб.

7. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

7.1. В двомісячний строк після отримання копії цього рішення у встановленому порядку підготувати необхідні матеріали для оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, на умовах, визначених цим рішенням.

7.2. Вжити заходів для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей щодо обтяжень права власності, передбачених підпунктом 6.4 пункту 6 цього рішення, на земельну ділянку, зазначену в пункті 2 цього рішення.

8. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н»:

8.1. В п'ятимісячний строк забезпечити нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення та реєстрацію права власності на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства України.

8.2. Забезпечувати вільний доступ до земельної ділянки, зазначеної в пункті 2 цього рішення, для контролю за дотриманням покупцем умов продажу земельної ділянки та для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки.

8.3. Питання відшкодування відновної вартості зелених насаджень та інші майново-правові питання вирішувати в установленому законодавством України порядку.

8.4. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2022 № 055-8996.

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

9. Попередити ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н», що право власності на земельну ділянку може бути припинено відповідно до вимог статей 140, 143 Земельного кодексу України.

10. 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) — В. Дворніков Валентина ПЕЛИХ

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

ПОГОДЖЕНО:

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

Голова — Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар — Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Постійна комісія Київської міської ради
з питань бюджету та соціально-
економічного розвитку

Голова — Андрій ВІТРЕНКО

Секретар — Владислав АНДРОНОВ

До кадастрової справи
№ 597211277

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-49260 від 02.05.2023

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку

1. Юридична особа:

Назва	*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н»*
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	*Герега Олександр Володимирович* *Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7* *Герега Галина Федорівна* *Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73* *ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОФЕРЕНТ»,* *Україна, 04128, місто Київ, вул. Берковецька, 6-В, 2-й поверх, кімната 41*
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	*Герега Олександр Володимирович* *Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7* *Герега Галина Федорівна* *Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73*
Реєстраційний номер:	*від 21.12.2022 № 597211277, доручення від 21.12.2022 № 08/24349*

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:489:0015).

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Святошинський, вул. Берковецька, 6*
Площа	*4,2199 га*
Вид та термін користування	*право в процесі оформлення (продаж у власність)*
Вид цільового призначення земельної ділянки згідно з данними ДЗК	*03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку*
Експертна грошова оцінка	*186 965 000,00 грн (дата оцінки – 27.04.2023)*

3. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

4. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	*На земельній ділянці розташована частина торгівельного комплексу загальною площею 37703,3 кв. м, який є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «ЕПІЦЕНТР Н», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.03.2016, номер запису про право власності 14050021 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.04.2023 № 329043313).*
Наявність ДПТ:	*Детальний план території відсутній.*
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	*Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2022 № 055-8996, відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 та з урахуванням змін, внесених відповідно до рішень Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 та № 1422/4255, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової та громадської забудови.* *Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надано позитивний висновок щодо відповідності місця розташування та цільового призначення земельної ділянки Генеральному плану міста Києва та іншій містобудівній документації від 27.12.2022 № 055-8996.*
Правовий режим:	*Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.04.2023, номер запису про право власності 49881711 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.04.2023 № 328705963).*
Інші особливості:	*Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:489:0015 сформована за результатами об'єднання земельних ділянок площею 3,3875 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0142) та площею 0,8324 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0811).* *Земельна ділянка 8000000000:75:489:0142 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0018 (поділ погоджено висновком Департаменту від 12.04.2021 № 05716-7850), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 надана ВАТ «Агрофірма «Теплиці України» в оренду на 5 років для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови. Рішенням Господарського суду міста Києва від 12.06.2008 у справі № 4/267 визнано укладеним договір оренди вказаної земельної ділянки (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415). Рішенням Київської міської ради від 26.12.2014 № 859/859 поновлено вказаний договір оренди земельної ділянки (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 12.08.2015 № 630).* *Рішенням Київської міської ради від 16.12.2021*

	№ 4168/4209 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415, а саме земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:489:0142 виключено з переліку об'єктів оренди. *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0014 (поділ затверджено рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 надана ТОВ «НВФ «Талер» в оренду для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002). Рішенням Київської міської ради від 26.12.2014 № 858/858 поновлено зазначений договір оренди земельної ділянки (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.08.2015 № 629).* *Рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002, а саме земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811 виключено з переліку об'єктів оренди.* *Покупець зобов'язаний сплатити:* *- 50 % залишку ціни продажу земельної ділянки протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки (перший платіж) – 81 010 042,03 гривень;* *- розмір щомісячного платежу при розстроченні платежу строком на 1 рік (12 місяців) – 6 750 836,84 гривень.* *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.* *Проєкт рішення не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».*

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

Загальні засади та порядок продажу земельних ділянок у власність юридичним та фізичним особам визначено статтями 9, 128 Земельного кодексу України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Порядком здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

6. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 27.04.2023 становить 186 965 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4430,56 грн).

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо набуття права власності на земельну ділянку та подальшого її використання;
- збільшення планових показників з наповнення міського бюджету від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Києві.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ.**

Директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Терентьєву М. О.
Вітренку А. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 08.05.2023 № 08/231 – 518/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Поворознику М. Ю. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

"08" травня 2023 року
№ 08/231 – 518/ПР

08/231-518/ПР
08.05.2023

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 202 78 15
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

05.05.23 № 05715-СЛ-49260-2

Заступнику міського голови-
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, направляє проєкт рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва товариству з обмеженою відповідальністю «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» (справа № 597211277) для подальшого опрацювання.

Додатки:
- проєкт рішення Київської міської ради до справи № 597211277 на 4 арк. в 1 примірнику;
- пояснювальна записка до справи № 597211277 на 3 арк. в 1 примірнику;
- витяг з бази даних міського земельного кадастру на 1 арк. в 1 примірнику;
- матеріали супутникової фотозйомки на 1 арк. в 1 примірнику;
- копія висновку Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2022 № 055-8996 на 1 арк. в 1 примірнику;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 02.05.2023 № НВ-0000789362023 на 2 арк. в 1 примірнику;
- інформація 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 від 13.04.2023 № 329043313 на 2 арк. в 1 примірнику;
- інформація 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 від 11.04.2023 № 328705963 на 1 арк. в 1 примірнику;

- копія рецензії на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки на 8 арк. в 1 примірнику;
- звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015), що підлягає продажу Товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва 1 книга;
- технічна документація з продажу земельної ділянки 2023 рік на 63 арк. в 1 примірнику;
- справа-клопотання 597211277 на 141 арк. в 1 примірнику.

З повагою

В.о. директора Віктор ДВОРНІКОВ

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*

№ 08/281-267к

Витяг з протоколу № 6/47
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
від 11.05.2023

7. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» *(справа **597211277**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 08.05.2023 № 08/231-518/ПР).*

Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «ЕПІЦЕНТР Н» від 04.05.2023 вх. № 08/13149 з проханням надати згоду на розстрочення платежу за придбання земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 4,2199 га на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) строком на 5 років за умови сплати 50 відсотків ціни продажу земельної ділянки в установленому порядку та встановлення заборони ТОВ «ЕПІЦЕНТР Н» на її продаж або інше відчуження.

*(Доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.05.2023 № 08/231-518/ПР, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, звернення ТОВ «ЕПІЦЕНТР Н» від 04.05.2023 вх. № 08/13149 **- на 14-ти арк.**)*

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: ***Підтримати проєкт рішення*** Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі

м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» ***з рекомендаціями, а саме: в преамбулі проєкту рішення слова та цифри «від 23.02.2021 № 63/104 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу» замінити словами та цифрами «від 02.03.2023 № 6151/6192 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)», а також у пункті 6 та абзаці 3 підпункту 6.1 пункту 6 проєкту рішення цифру та слова «1 (один) рік» замінити цифрою та словами «3 (три) роки» у відповідних відмінках.***

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар засідання **Георгій ЗАНТАРАЯ**

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044 *тел.: (044) 202-70-19*

19.05.2023 № 08/230-924

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 08.05.2023 №08/231-518/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку»

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

1. Проєктом рішення передбачається погодити Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки (кадастровий номер *8000000000:75:489:0015*), що підлягає продажу Товариству з обмеженою відповідальністю «Епіцентр Н» на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, складений 27.04.2023 суб'єктом оціночної діяльності – комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» (площа 4,2199 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10) та, продати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015) для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (площа 4,2199 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.10) (справа 597211277) та передбачається вжиття низки організаційно – правових заходів спрямованих на виконання вказаного рішення.

Управлінням правового забезпечення зауважує, що при розгляді проєкту рішення від 04.01.2023 №08/231-3/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних на вул. Берковецькій, 6 у

Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015 було надано правовий висновок від 04.01.2023 №08/231-3/ПР .

Зауваження надані у правовому висновку до проєкту рішення від 04.01.2023 №08/231-3/ПР залишаються актуальними з огляду на таке.

Із матеріалів проєкту рішення від 04.01.2023 №08/231-3/ПР вбачалося, що земельна ділянка 8000000000:75:489:0015 утворена внаслідок об'єднання земельних ділянок: 8000000000:75:489:0142 площею 3,3875 га та 8000000000:75:489:0811 площею 0,8324 га.

Зауважуємо, що матеріали проєкту рішення від 04.01.2023 №08/231-3/ПР не містили документів, які підтверджували б розташування об'єкта нерухомості на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811.

Відповідно до вимог частин першої та другої статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, зокрема, у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Аналіз норм земельного законодавства дає підстави стверджувати, що вони прямо пов'язують надання земельної ділянки на позаконкурентних засадах саме з розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до актуальної судової практики, зокрема у висновках Великої Палати Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 910/5201/19, де зазначено про таке: «У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Аналогічні положення містить стаття 377 Цивільного кодексу України, відповідно до положень якої до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Зважаючи на викладене та враховуючи матеріали проєкту рішення не містять документів, які підтверджують розташування на обох земельних ділянках, що об'єднуються, об'єкта нерухомості – сумнівним з правового погляду є відповідність положень проєкту рішення вищенаведеним нормам земельного законодавства, з урахуванням того, що в проєктом рішення пропонується її продаж на позаконкурентних засадах.

2. Із матеріалів доданих до проєкту рішення вбачається, що на земельній ділянці розташовується частина торгівельного комплексу загальною площею 37703,3 кв.м, який є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «ЕПІЦЕНТР Н», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.03.2016.

Згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, зміст якого розкривається у вищенаведених нормах, особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття. Отже, відповідно до зазначених правових норм власники споруди мають право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована (пункти 51 та 52 постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 квітня 2019 року у справі № 921/158/18).».

Земельне законодавство не передбачає продаж земельних ділянок, на яких розміщена частина будівлі, споруди тощо.

3. Проєкт рішення містить помилки технічного характеру. У преамбулі проєкту рішення міститься посилання на рішення Київської міської ради від рішення Київської міської ради від 23.02.2021 № 63/104 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу», яке не відноситься до предмету регулювання цього проєкту рішення.

У зв'язку з чим рекомендуємо замість слів, цифр та розділових знаків від 23.02.2021 № 63/104 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу» зазначити слова, цифри та розділові знаки: «від 2 березня 2023 року № 6151/6192 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)».

Враховуючи вищенаведене у правління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління Валентина ПОЛОЖИШНИК