



08/231-4325/177
01.12.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної ділянки для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва



509639217

Відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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 проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» від 23 листопада 2021 року № 50061-006451815-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «МФК ГУД ЛАЙФ» для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі м. Києва (категорія земель –

землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10, заява ДД від 23 листопада 2021 року № 50061-006451815-031-03, справа 509639217).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 1,4054 га (кадастровий номер 8000000000:79:045:0007, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30 листопада 2021 року № НВ-0008233272021) для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу (код виду цільового призначення 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (договори купівлі-продажу нерухомого майна від 23 листопада 2021 року №№ 2197, 2198, 2199, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23 листопада 2021 року, номери записів про право власності 45222460, 45223033, 45223431).

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ»:

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

3.2. У місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки.

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 листах Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25 травня 2021 року № 6429/0/09/19-21, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16 січня 2020 року № 066-151, Міністерства культури та інформаційної політики від 13 вересня 2021 року № 10929/6.11.1.

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

3.7. Сплатити 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 згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

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 втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, 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, 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

Заступник директора Департаменту –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Марія ДЕГТЯРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

01.12.2021 з рекомендаціями
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

13 грудня 2021 № 230-2735

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-33409 від 30.11.2021

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної
ділянки для реконструкції будівель і споруд під
багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації
та обслуговування багатофункціонального житлового
комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі
міста Києва**

До кадастрової справи

№ 509639217



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АРІВО ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» 04071, М.КИЇВ, ВУЛ. ХОРИВА, 53, ЯКЕ ДІЄ ВІД ВЛАСНОГО ІМЕНІ В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ЗАКРИТОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «АРІВО КОРПОРАТИВНИЙ»
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ЯКОВЛЄВА ЛЮДМИЛА ЛЕОНІДІВНА Україна, 03037, місто Київ, пр.Лобановського Валерія, будинок 4-Ж, квартира 192
Реєстраційний номер:	від 24.11.2021 № 509639217

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:045:0007).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Печерський, пров. Новопечерський, 5
Площа	1,4054 га
Вид та термін користування	Оренда на 5 років
Вид використання	для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу
Цільове призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	84 407 431 грн 98 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 186¹ 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 25.05.2021 № 6429/0/09/19-21

структурний підрозділ Київської
міської державної адміністрації у сфері

від 16.01.2020 № 066-151

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:	На земельній ділянці розташовані нежитловий будинок (в літ. Б') загальною площею 194,9 кв. м, будівля контрольно-пропускного пункту (літ. «К») загальною площею 56,8 кв. м, будівля головного корпусу (літ. «Б») загальною площею 6287,3 кв. м, які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» на підставі договорів купівлі-продажу нерухомого майна від 23.11.2021 №№ 2197, 2198, 2199, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.11.2021, номери записів про право власності 45222460, 45223033, 45223431 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.11.2021 № 287508826).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній. Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.05.2021 № 6429/0/09/19-21) на територію, до меж якої входить зазначена ділянка, розробляється детальний план території в межах бульв. Лесі Українки, вул. Щорса, бульв. Дружби Народів, вул. Великої Васильківської, вул. Тверської, вул. П. Лумумби та вул. Івана Кудрі у Печерському районі.
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.
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:	Земельна ділянка на підставі рішення Київської міської ради від 26.07.2007 № 58/1892 була передана в оренду на 10 років товариству з обмеженою відповідальністю «ПАНТЕОН – Актив» для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-житлового комплексу з вбудованими та прибудованими приміщеннями громадського і торговельного призначення та наземними і підземними паркінгами. Рішенням Київської міської ради від 30.10.2008 № 592/592 договір оренди земельної ділянки розірвано.

	<i>Земельна ділянка розташована поза межами червоних ліній.</i> <i>Згідно з листом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.01.2020 № 066-151 земельна ділянка розташована у Центральному історичному ареалі міста Києва, в зоні регулювання забудови другої категорії.</i> <i>Пунктом 3.7 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) стягнути кошти за користування земельною ділянкою без правоустановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України.</i> <i>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 проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i>
--	---

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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **4 220 371 грн 60 коп. (5 %).**

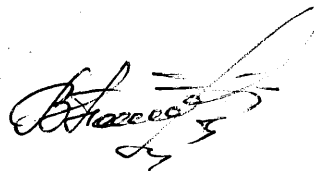
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту 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

ІХ 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- 867к

Витяг з протоколу № 23/25
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 01.12.2021

7. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної ділянки для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва» (справа **509639217**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 01.12.2021 №08/231-4325/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «МФК ГУД ЛАЙФ» від 30.11.2021 № 58 (вх. № 08/30483 від 01.12.2021) з проханням у пункті 2 проекту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років», а також виключити з проекту рішення підпункт 3.7 пункту 3 та пункт 5.

(Доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 01.12.2021 №08/231-4325/ПР, проект рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, звернення ТОВ «МФК ГУД ЛАЙФ» від 30.11.2021 № 58 (вх. № 08/30483 від 01.12.2021) - на 11-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Сергій КРИМЧАК.

ВИРІШИЛИ: Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» від 30.11.2021 № 58 (вх. № 08/30483 від 01.12.2021), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної ділянки для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:

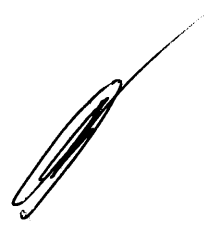
- виключити з проєкту рішення підпункт 3.7 пункту 3 та пункт 5. Пункт 6 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 5;
- у пункті 2 проєкту рішення слова та цифру «в оренду на 5 років» замінити словами та цифрами «в оренду на 15 років».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

09.12.21 № 08/230-2735

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 01.12.2021 №08/231-4325/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної ділянки для реконструкції будівель і
споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та
обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров.
Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва».

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою щодо
відведення земельних ділянок ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МФК ГУД ЛАЙФ» в оренду земельної ділянки для
реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс,
експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у
пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі міста Києва (категорія земель –
землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення –
02.10).

Із аналізу матеріалів доданих до проекту рішення вбачається, що земельна
ділянка розташовується у межах Центрального історичного ареалу міста Києва,
у зоні регулювання забудови другої категорії.

Детальний план території відсутній.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної
діяльності» передача (надання) земельних ділянок із земель державної або
комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним
особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні
ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один
із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні комплексний план,

складовою частиною якого є план зонування території; генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території; план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»; детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною, не поширюються на випадки, в тому числі, розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи.

При цьому, цією ж статтею визначено, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим - дванадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим - п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка в тому числі віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичний ареал населеного місця - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

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».

Відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» встановлення режиму використання пам'яток національного значення, їхніх територій, зон охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць належить до виключної компетенції Міністерства культури та інформаційної політики України.

Відповідний лист Міністерства культури та інформаційної політики щодо режиму використання зазначеної території до проекту рішення не додано.

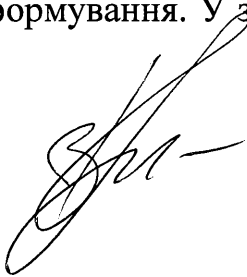
Статтею 53 Земельного кодексу України і статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території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

Відповідно до статті 150 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки історико – культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

До проекту рішення додано лише лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 13.09.2021 №10929/6.11.1 «Про надання інформації Приватному підприємству «Студія ЛАД», в якому зазначається: «У відповідності до частини першої статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

Також у листі повідомляється, що наразі набір (вид) геопросторових даних «Об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони, об'єкти культурної спадщини» перебуває на стадії формування. У зв'язку з цим надана інформація може бути неточна.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК