



08/231-4451/17P
10.12.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» земельної ділянки в оренду для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва



621554452

Відповідно до статей 9, 79-1, 83, 91, 93, 116, 120, 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», враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 07 грудня 2021 року № НВ-0008294782021), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 09 листопада 2021 року, номер запису про право власності 44999370) та розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» від 18 листопада 2021 № 72015-006436919-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,1831 га (кадастровий номер 8000000000:78:055:0010, для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок (код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і

обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 серпня 2021 року, номер запису про право власності 43577361) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 18 листопада 2021 року № 72015-006436919-031-03, справа № 621554452.

2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18»:

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

2.2. 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.

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. Вжити заходів щодо внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.

2.6. Вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» та дотримуватися зареєстрованих обмежень.

2.7. 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).

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

2.9. 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.

3. 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.

4. Дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

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

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

Марія ДЕПУРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

22.12.2021

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

повторний розгляд:

ПІДТРИМАНО

з резолюції № 1/29
04.01.2022

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Юрій ФЕДОРЕНКО

Секретар

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Сергій Тхорак
з прохання Васильон
вч 27.12.21 № 130-3034

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-33873 від 07.12.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» в оренду земельної ділянки для
реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок
на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва**

До кадастрової справи
№ 621554452



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18»
Перелік засновників (учасників)*	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АЛДЕГА», Країна резидентства: Литва, Місцезнаходження: Литва, місто Вільнюс, вулиця Карейвю, будинок 11В,
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ТРОФІМОВАС АНДРЕЮС, Литва., Литва, місто Вільнюс, вулиця А.П. Каволюко, будинок 32, квартира 75. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100 Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу: ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АЛДЕГА»
Реєстраційний номер:	від 19.11.2021 № 621554452

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:055:0010).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Оболонський, вул. Пріорська, 18
Площа:	0,1831 га
Вид та термін користування:	Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)
Вид використання:	для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок
Цільове призначення:	02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
Нормативно грошова	2 909 224 грн 81 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 статей 9, 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 07.12.2021 № НВ-0008294782021), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку

(інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 07.12.2021 № 288720055), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі (надання) земельної ділянки 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 (власності) на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» за адресою: вул. Пріорська, 18 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2363067580000) загальною площею 2035.8 кв.м, перебуває у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» (номер запису про право власності: 43577361 від 19.08.2021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 07.12.2021 № 288719860).
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, наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.11.2021 № 055-28369.
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:	Рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 719/1380 земельну ділянку передано товариству з обмеженою відповідальністю «БУДКОМПЛЕКС» в оренду на 5 років площею 0,1831 га (кадастровий номер 8000000000:78:055:0010) для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок (договір оренди земельних ділянок від 22.02.2008 № 78-6-00517, термін дії до 22.02.2013). Пунктом 2.9 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) стягнути кошти за користування земельною ділянкою без правоустановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України. 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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **87 276 грн 74 коп. (3%)**.

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
Віктор Дверник



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

31.12.21 № 08/230-3034

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 10.12.2021 №08/231-4451/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» земельної ділянки в оренду для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення Київської міської ради від 10.12.2021 №08/231-4451/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» земельної ділянки в оренду для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва» (далі – проєкт), з приводу чого повідомляємо таке.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» в оренду на 5 років земельну ділянку площею 01831 га (кадастровий номер 8000000000:78:055:0010), для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок (КВЦПЗ – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва.

Із аналізу доданих до проєкту рішення матеріалів та пояснювальної записки вбачається, що дана земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» за адресою: вул. Пріорська, 18 загальною площею 2035.8 кв.м, яка перебуває у

приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18». Детальний план території відсутній.

Особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності визначені статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до частини 3 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.

Оскільки на території земельної ділянки за адресою: вул. Пріорська, 18 в Оболонському районі міста Києва відсутня визначена частиною 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація вважаємо, що передача даної земельної ділянки в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» для реконструкції не відповідає нормам земельного законодавства.

Крім того норми Земельного кодексу України закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

Згідно із частиною третьою статті 19 Земельного кодексу України земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.

У свою чергу, частиною першою статті 20 Земельного кодексу України передбачено, що при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Приписи частини другої статті 20 Земельного кодексу України вказують, що віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Отже враховуючи вищевикладені норми, передача в оренду даної земельної ділянки для реконструкції нежитлового будинку під житловий суперечить вимогам земельного законодавства.

Щодо підпункту 2.9 пункту 2 проєкту рішення зазначаємо, що земельне законодавство не передбачає сплати коштів за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди. Разом з тим, відповідно до статті 1212 Цивільного кодексу України у випадку використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 Цивільного кодексу України. Особливості та порядок застосування статті 1212 Цивільного кодексу України, визначено у правовій позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеній у Постанові від 09 листопада 2021 року по справі № 905/1680/20.

Крім того пунктом 4 проєкту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди.

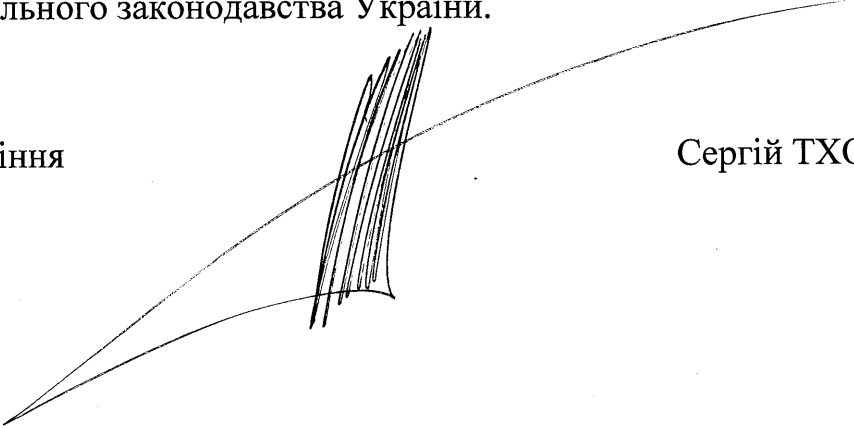
Згідно статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Земельним законодавством України, у свою чергу, не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування з питань розпорядження земельними ділянками комунальної власності.

Зважаючи на викладене управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради повертає проєкт рішення без погодження як такий, що не відповідає нормам земельного законодавства України.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК





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

№ 08/281-31к

Витяг з протоколу № 1/29
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 09.02.2022

- 22.4.50. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» земельної ділянки в оренду для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3034 (справа 621554452, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 10.12.2021 №08/231-4451/ПР).**

Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин підтримано проєкт рішення з рекомендаціями (витяг з протоколу № 25/27 від 22.12.2021).

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3034, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 13-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 31.12.2021 №08/230-3034, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-18» земельної ділянки в оренду для реконструкції нежитлового будинку під житловий будинок на вул. Пріорській, 18 в Оболонському районі міста Києва» з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 25/27 засідання постійної комісії Київської міської ради з*

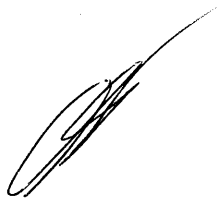
питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 22.12.2021, а саме: виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 2.9 пункту 2 та пункт 4. Пункт 5 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 4.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 1.

Рішення прийнято.

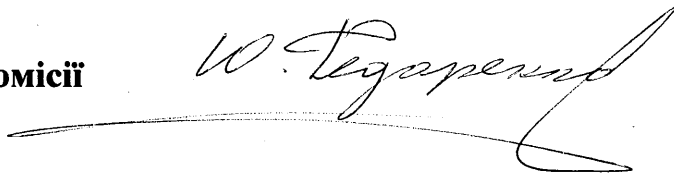
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО