08/231-2232/ПР
24.06.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

383999802

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва

ВИТЯГ/ЛАСТЬ

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 проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки та заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» від 27 травня 2021 року № 50386-005808505-031-03, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 22 червня 2021 року № НВ-0007039422021), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «МЕНАПОЛІС» для реконструкції,

будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13д у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.10, заява ДЦ від 27 травня 2021 року № 50386-005808505-031-03, справа **383999802**).

2. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,5483 га (кадастровий номер 8000000000:79:241:0034, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 22 червня 2021 року № НВ-0007039422021) для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення (код КВЦПЗ – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно (договори купівлі-продажу нерухомого майна від 06 лютого 2019 року № 109, від 06 лютого 2019 року № 110, від 06 лютого 2019 року № 111, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 лютого 2019 року, номери записів про право власності 30176745, 30176701, 30176771).

КИЇВ ВЛАСТЬ

3. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС»:

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 України, 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 18 липня 2019 року № 7134/0/012/19-19, комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Спеціалізоване управління протизсувних підземних робіт» від 23 січня 2020 року № 324-08/66.

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

КИЕВВЛАСТЬ

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень — Петро ОЛЕНИЧ

В. о. директора
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) — Валентина ПЕЛИХ

В.о.

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

ПОГОДЖЕНО:

з рекомендаціями 06.07.2021

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

14.07.2021
повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
з рекомендаціями

Голова — Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар — Юрій ФЕДОРЕНКО

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

правовий висновок
від 09.07.21 № 08/230-1416

КИЄВ ВЛАСТЬ

До кадастрової справи
№ 383999802

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-23320 від 18.06.2021

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва

1. Юридична особа:

Назва	***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС»***
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	***ЗІНИЧ ВІКТОРІЯ ЮРІЇВНА Україна, 02222, місто Київ, пр. Маяковського Володимира, будинок 38 Б, квартира 213***
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	***ЗІНИЧ ВІКТОРІЯ ЮРІЇВНА Україна, 02222, місто Київ, пр. Маяковського Володимира, будинок 38 Б, квартира 213***
Реєстраційний номер:	***від 28.05.2021 № 383999802***

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:241:0034).

Місце розташування (адреса)	***м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Голосіївська, 13-Д***
Площа	***0,5483 га***
Вид та термін користування	***Оренда на 5 років***
Вид використання	***для реконструкції будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення***
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*)	***14 395 854 грн 52 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 22.08.2019 № 8216/0/012/09-19***

територіальний орган центрального органу виконавчої влади,
що реалізує державну політику у сфері земельних відносин
(екстериторіальне погодження): ***від 22.08.2019 № 9240/82-19***

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 нежитлові будівлі, які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ МЕНАПОЛІС», а саме:* *- скалада матеріалів (Д') загальною площею 11,4 кв. м. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.02.2019, номер запису про право власності 30176701);* *- виробнича ремтехмайстерня (літера Д''') загальною площею 39,8 кв. м. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.02.2019, номер запису про право власності 30176771);* *- будівля трансформаторної підстанції (літера 'Д'') загальною площею 2 кв. м. (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.02.2019, номер запису про право власності 30176745) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17.06.2021 № 262129050).*
Наявність ДПТ:	*Детальний план території відсутній.*
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	*Відповідно до Генерального плану міста, 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.*

КИЕВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ

Інші особливості:	*Земельна ділянка розташована поза межами червоних ліній.* *Пунктом 3.7 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 статті 9 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 Київради 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 Київради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет міста Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **431 875 грн 64 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: в.о. директора Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ.**

В.о. директора
Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

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*

№ 08/281-507к

Витяг з протоколу № 11/13
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
від 06.07.2021

5.6.16. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва» *(справа **383999802,** доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 24.06.2021 №08/231-2232/ПР).*

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «МЕНАПОЛІС» від 05.07.2021 № 08-161/2021 (вх. № 08/15920 від 05.07.2021) з проханням внести зміни до проєкту рішення.

КиївВлада

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

ВИРІШИЛИ: ***Враховуючи звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» від 05.07.2021 № 08-161/2021 (вх. № 08/15920 від 05.07.2021), підтримати проєкт рішення*** Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва» ***з рекомендаціями, а саме:***

- ***виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, 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» – 1.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії **Юрій ФЕДОРЕНКО**

КИЕВВЛАСТЬ

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921 *тел.: (044) 202-70-19*

09.07.21 № 08/230-1416

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

Правовий висновок
до проєкту рішення Київської міської ради від 24 червня 2021 року №08/231-2232/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплексу з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13 – Д у Голосіївському районі міста Києва»

КИЇВВЛАСТЬ

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

Згідно інформації зазначеній у пояснювальній записці до проєкту рішення на земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі, які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» на праві власності.

Відповідно частини 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Зауважуємо, що до матеріалів проєкту рішення додано лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.07.2019 №7134/0/012/19-19, у якому зазначено, що надання земельної ділянки можливе за умови затвердження в установленому порядку плану зонування або ДПТ (пункт 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») та за умови відповідності заявленої ініціативи їх проектним рішенням.

Також не відповідає законодавству України та вимогам нормопроєктувальної техніки посилання у преамбулі проєкту на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України як такі що не регулюють питання порушені у проєкту рішення; підпункт 3.7 пункту 3 проєкту рішення оскільки законодавство України не передбачає право орендодавця стягувати кошти за фактичне використання земельної ділянки; пункт 5 проєкту рішення зважаючи на те, що законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління Валентина ПОЛОЖИШНИК

КИЕВ ВЛАСТЬ

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*

№ 08/281-537к

Витяг з протоколу № 12/14
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин
від 14.07.2021

3.3.3. **Про повторний розгляд проєкту рішення** Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській, 13-Д у Голосіївському районі міста Києва» **з правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 09.07.2021 №08/230-1416 *(справа **383999802**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 24.06.2021 №08/231-2232/ПР).*

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 09.07.2021 №08/230-1416, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - **на 11-ти арк.**)*

КИЇВ ВЛАСНИЙ

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 09.07.2021 №08/230-1416, та повторно підтримати проєкт рішення*** Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕНАПОЛІС» в оренду земельної ділянки для реконструкції, будівель і споруд під житловий комплекс з приміщеннями громадського призначення, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з приміщеннями громадського призначення на вул. Голосіївській,

13-Д у Голосіївському районі міста Києва» ***з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 11/13 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 06.07.2021, а саме:***

- ***виключити з преамбули проєкту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, 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» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 3.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії **Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар комісії **Юрій ФЕДОРЕНКО**

КИЇВВЛАСТЬ