



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№

*Нараш*



565444423

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва

✓ Розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» (код ЄДРПОУ 39929290, місцезнаходження юридичної особи: 03190, місто Київ, вул. Василя Данилевича, 43) від 18 липня 2024 року № 66040-008818445-031-03 та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав не нерухоме майно 27 листопада 2023 року, номер відомостей про речове право 52762219), відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 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», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 1,1951 га (кадастровий номер

8000000000:69:115:0016) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському 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 10 липня 2018 року, номер запису про речове право 27003397) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДД від 18 липня 2024 року № 66040-008818445-031-03, справа № **565444423**.

**2. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ»:**

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

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 (зокрема, охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).

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

2.6. 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).

2.7. Частину земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати з обмеженням відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги».

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

2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку

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

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення.

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 набирає чинності і вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради та втрачає чинність через дванадцять місяців, 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, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

## ПОДАННЯ:

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних  
повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

## ПОГОДЖЕНО:

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

Голова

Секретар засідання

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Голова постійної комісії Київської  
міської ради з питань підприємства,  
промисловості та міського  
благоустрою

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Віктор ГРУШКО  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ВАГАН ТОВМАСЯК



# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-69177 від 13.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в  
оренду для експлуатації та обслуговування майнового  
комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському  
районі міста Києва**

До справи  
№ 565444423



## 1. Юридична особа:

|                                            |                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Назва                                      | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ»                 |
| Перелік засновників (учасників)            | ВЕРХОВОД ЮРІЙ АРКАДІЙОВИЧ<br>04112, м. Київ, вул. Парково-Сирецька |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | ВЕРХОВОД ЮРІЙ АРКАДІЙОВИЧ<br>04112, м. Київ, вул. Парково-Сирецька |
| Реєстраційний номер:                       | від 19.07.2024 № 565444423                                         |

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016).

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Місце розташування:                                       | м. Київ, р-н Солом'янський, бульвар Вацлава Гавела, 26                                                                                                                                                          |
| Площа:                                                    | 1,1951 га                                                                                                                                                                                                       |
| Вид та термін користування:                               | Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)                                                                                                                                                                 |
| Категорія земель:                                         | землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення                                                                                                             |
| Цільове призначення:                                      | 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу) |
| Нормативна грошова оцінка<br>(за попереднім розрахунком*) | 19 182 473 грн 99 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 статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.08.2024 № НІЗ-0001892372024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.11.2023, номер відомостей про речове право 52762219), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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 земельною ділянкою.

#### 5. Особливі характеристики ділянки.

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наявність будівель і споруд на ділянці:       | <p>На земельній ділянці розташований майновий комплекс загальною площею 5032,6 кв. м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.07.2018, номер відомостей про речове право 27003397, (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.08.2024 № 390865940).</p> <p>Складові частини майнового комплексу:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- БУДІВЛЯ ПРОХІДНОЇ, загальною площею 29,3 кв. м, (літера «В»);</li><li>- БУДІВЛЯ МЕХАНІЧНОЇ ДІЛЬНИЦІ, загальною площею 1274,6 кв. м, (літери «Г», «Д»);</li><li>- БУДІВЛЯ ЗБИРАЛЬНОЇ ДІЛЬНИЦІ №2, загальною площею 1821,6 кв. м, (літера «Е»);</li><li>- ЗАГОТІВЕЛЬНА ДІЛЬНИЦЯ, загальною площею 974,4 кв. м, (літера «Ж»);</li><li>- СКЛАД ЗБИРАЛЬНОГО ЦЕХУ №2, загальною площею 932,7 кв. м, (літери «З», «И»).</li></ul> |
| Наявність ДПТ:                                | Детальний план території відсутній.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Функціональне призначення згідно з Генпланом: | <p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка, яка розташована на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016), за функціональним призначенням відноситься переважно до комунально-складської території, частково до території громадських будівель та споруд, частково до території спецпризначення та частково до території вулиць і доріг (в межах червоних ліній) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2024 № 055-3532).</p>                                                                                                        |
| Правовий режим:                               | Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.11.2023, номер відомостей про речове право 52762219 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.07.2024 № 388772330).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Розташування в зеленій зоні:                  | Земельна ділянка не входить до зеленої зони.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Інші особливості:</p> | <p>Земельна ділянка площею 1,1951 га (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016) на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі м. Києва сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 02.11.2023 № 7212/7253 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 69:115.</p> <p>Рішення про передачу зазначеної земельної ділянки у власність або користування будь-яким особам Київська міська рада за поданням Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не приймала.</p> <p>Підпунктом 2.9 пункту 2 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) зобов'язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у передачі в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</p> <p>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p> |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у 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.

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

#### **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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **575 474 грн 22 коп. (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ

*В. Пюрінд*



Витяг з протоколу № 1/98  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 29.01.2025

6.4.14. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва» (справа № **565444423**, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР).

*Проєкт рішення підтриманий постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов Висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 02.09.2024 № 08/226-1186 (вх. № 08/34438 від 05.09.2024).*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» від 27.12.2024 № 20 (вх. № 08/53963 від 30.12.2024) з проханням внести зміни до проєкту рішення, а саме: змінивши строк оренди з 10 років на 15 років, а також внести зміни до пункту 2.9 проєкту рішення та викласти його в такій редакції: «2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів.».*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 02.09.2024 № 08/226-1186 (вх. № 08/34438 від 05.09.2024) та звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» від 27.12.2024 № 20 (вх. № 08/53963 від 30.12.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- у пункті 1 проєкту рішення слова та цифри «на 10 років» замінити словами та цифрами «на 15 років»;

- підпункт 2.9 пункту 2 проєкту рішення викласти у такій редакції: «2.9. Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)»;

- пункт 3 проєкту рішення викласти у такій редакції: «3. Управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради забезпечити виконання підпункту 2.9 пункту 2 цього рішення шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру»;

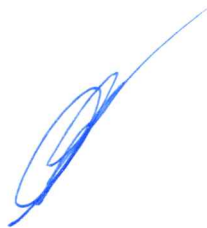
- у пункті 5 проєкту рішення виключити слова «та втрачає чинність через дванадцять місяців у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Кравець В. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Зантарая Г. М., Кириченко К. В., Ясинський Г. І.).

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

Секретар засідання



**Віктор ГРУШКО**





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

17.06.2028 № 08/230-389

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1254/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВОЇ ХАБ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 1,1951 га (кадастровий номер 8000000000:69:115:0016) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) на бульв. Вацлава Гавела, 26 у Солом'янському 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 10 липня 2018 року, номер запису про речове право 27003397) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 18 липня 2024 року № 66040-008818445-031-03, справа № 565444423.

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 02.09.2024 № 08/226-1186 в якому зазначено, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

1. Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення розмір земельної ділянки, яку пропонується передати Товариству з обмеженою відповідальністю «СВОЇ ХАБ» значно перевищує площу нерухомого майна, розташованого на ній.

У зв'язку з цим звертаємо увагу на наявні у цій сфері правозастосування відповідні правові позиції Верховного Суду.

Так, у постанові від 09 квітня 2020 року у справі № 910/2942/19 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зазначив таке: «Отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України».

Своєю чергою Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 01 липня 2020 року у справі № 910/9028/19 дійшов такого висновку: «Відповідно до ч.2 ст. 18-1 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 за №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»:

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.».

Крім того, в управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради надійшов до відома лист Національного антикорупційного бюро України, від 29.05.2025 № 01-140/15459, у якому зазначено таке: «У постанові Великої Палати ВС від 20.07.2022 (справа № 910/5201/19) наголошено: «розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщеного на ній майна, не є безмежним» – він визначається цільовим призначенням об'єкта, а також будівельними і санітарними нормами. На виконання вказаних судових рішень відповідні земельні ділянки повернуті територіальній громаді м. Києва. Водночас, як встановлено, Київською та Департаментом земельних ресурсів не вживались дії щодо продажу частин відповідних ділянок на земельних торгах, хоча на їх території відсутні об'єкти нерухомості. Міською прокуратурою обґрунтовано запропоновано розробити та затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу таких ділянок: одна – для реалізації через аукціон, інша – під об'єктом нерухомості, без торгів.».

Зважаючи на те, що питання визначення площі необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості не належить до компетенції управління не можна дійти однозначного висновку щодо дотримання/недотримання вимог стосовно співмірності площі земельної ділянки із площею нерухомого майна, що на ній розташовано та відповідності проєкту рішення Київської міської ради вимогам земельного законодавства.

2. Підпунктом 2.9. пункту 2 проєкту рішення передбачається необхідність сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).



Та відповідно пунктом 3 передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.9. пункту 2 цього рішення.

Частини перша та друга статті 1212 Цивільного кодексу України передбачають, що особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала.

Положення цієї глави застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, має право вимагати відшкодування зроблених нею необхідних витрат на майно від часу, з якого вона зобов'язана повернути доходи.

Відповідні правові позиції відображено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 № 905/1680/20), а саме: «У разі використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно виділений кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, що представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 ЗК України не виявлено правопорушенням у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно. До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом умовними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової основи за рахунок власника цієї ділянки зберіг у собі вартість, яку мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки за рахунок частини першої статті 1212 ЦК України.

Зазначені правові висновки викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц та від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17.».

Отже, у постанові Великої Палати Верховного Суду визначено необхідність сплати безпідставно збережених коштів, як обов'язок користувача земельної ділянки сплатити безпідставно збережені кошти, а тому запропонована у проєкті рішення редакція наведеного пункту узгоджується із положенням законів України, та правовою позицією Верховного Суду.

А ні норми Цивільного кодексу України, а ні висновки Верховного Суду не містить прямих застережень, що реалізація захисту права особи на відшкодування її безпідставно збережених коштів можлива виключно у судовому порядку.

Більше того, частина друга статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначає, що особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Проект рішення підготовлено та подано на розгляд Київської міської ради Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), до основних завдань якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) належить забезпечення виконання повноважень Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у сфері управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, а також координацію здійснення землеустрою в межах визначених повноважень і порядку, встановленого законодавством України, здійснення захисту прав та інтересів Київської міської ради, виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту в судах загальної юрисдикції у порядку самопредставництва та представництва в інших органах влади під час розгляду правових питань і спорів у встановленому порядку за наявності відповідного доручення.

Звертаємо увагу, що відповідно до правил правотворчості при підготовці проектів рішень, що регулюють правовідносини в певній сфері має застосовуватися комплексний та системний підхід, який передбачає своєчасне прийняття усього комплексу необхідних нормативних актів, урегулювання суспільних відносин, що цього потребують, уточнення правового регулювання відповідно до нових вимог і реалій.

Зауважуємо, що у випадку якщо на практиці діючий механізм відшкодування безпідставно збережених коштів не забезпечує належну його реалізацію, то необхідне врегулювання таких відносин із застосуванням комплексного та системного підходу для вирішення такого питання та з урахуванням досвіду вирішення таких питань органами місцевого самоврядування.

Зокрема, за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування інших територіальних громад (Харківська міська рада, Хмельницька міська рада, Краматорська міська рада, Бурштинська міська рада Івано – Франківської області та інші) вбачається, що ними затверджено відповідні порядки добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів (далі - Порядки), метою яких є забезпечення відшкодування землекористувачами безпідставно збережених коштів за використання земельних ділянок комунальної власності шляхом встановлення зокрема, досудового механізму відшкодування таких коштів.

Крім того, за наявною в управлінні інформацією, постійною комісією Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики підготовлено проект рішення Київської міської ради від 21.01.2025 № 08/230-52/ПР «Про внесення змін до плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2025 рік, затвердженого рішенням Київської міської ради

від 12 грудня 2024 року № 484/10292», яким пропонується внести зміни до плану діяльності Київської міської ради з підготовки проєктів регуляторних актів на 2025 рік доповнивши його проєктом рішення Київської міської ради «Про врегулювання питань, пов'язаних зі сплатою безпідставно збережених коштів за користування земельними ділянками на території м. Києва».

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК