



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва



635463926

Відповідно до статей 9, 20, 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» та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки і заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» від 29 жовтня 2021 року № 50025-006375593-031-03, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміна цільового призначення) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДД від 29 жовтня 2021 року № 50025-006375593-031-03, справа № 635463926.

2. Змінити категорію земель: з «землі житлової та громадської забудови» на «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики оборони та іншого

призначення» та цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:192:0031) із «03.15 для будівництва та експлуатації торгово-офісного центру з об'єктами придорожного сервісу» на «12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу»).

3. Передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,2211 га (кадастровий номер 8000000000:78:192:0031, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 19 листопада 2021 року №НВ-0008137542021) для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу (код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29 грудня 2020 року, номер запису про право власності: 40010835.

4. ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА»:

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

4.2. 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.

4.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

4.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

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

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

4.7. 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).

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

4.9. 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.

5. 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.

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

7. 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

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Олександр Бродський
Тарас Кривоносов*

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Олександр Олександрович
Олександр Мамарів*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-32020 від 19.11.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА»

земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування

автозаправного комплексу

на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста

Києва

До кадастрової справи

№ 635463926



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	SOCAR - ДЕРЖАВНА НАФТОВА КОМПАНІЯ АЗЕРБАЙДЖАНСЬКОЇ РЕСПУБЛІКИ, Країна резидентства: Азербайджан, Місцезнаходження: Азербайджан, AZ1029, місто Баку, проспект ГЕЙДАРА АЛІЄВА, будинок 121, Розмір частки засновника (учасника): 4995359954,23
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК ВІДСУТНІЙ, ОСКІЛЬКИ ВЛАСНИК - ДЕРЖАВНА НАФТОВА КОМПАНІЯ АЗЕРБАЙДЖАНСЬКОЇ РЕСПУБЛІКИ ПЕРЕБУВАЄ У 100 ВІДСОТКІВ ВЛАСНОСТІ ДЕРЖАВИ - АЗЕРБАЙДЖАНСЬКА РЕСПУБЛІКА.
Реєстраційний номер:	від 01.11.2021 № 635463926

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:192:0031).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, проспект Степана Бандери, 36
Площа	0,2211 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (оренда на 10 років)
Вид використання	існуючий- для будівництва та експлуатації торгово- офісного центру з об'єктами придорожнього сервісу проектний – для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу
Цільове призначення	існуюче – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови проектне - 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	3 878 119,96 грн (код 03.15) 13 317 719,63 грн (код 12.11)

*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.

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:	Земельна ділянка забудована автозаправним комплексом (літ. «А») за адресою: просп. Степана Бандери, 36 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2263776580000) загальною площею 213,0 кв.м, який перебуває у приватній власності ТОВ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» на підставі договору про інвестування будівництва об'єкту нерухомості та делегування функцій Замовника від 21.08.2015 № 02-2108-2015-ІД-МП, акту розподілу площ об'єкту від 17.12.2020, додаткової угоди від 28.08.2015 (номер запису про право власності: 40010835 від 29.12.2020).
Наявність ДІТ:	Відповідно до детального плану території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до комунально-складських територій.
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 комунально-складських територій.
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:

На підставі рішення Київської міської ради від 10.12.2014 № 578/578 «Про передачу публічному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» земельної ділянки для будівництва та експлуатації торгово-офісного центру з об'єктами придорожнього сервісу на просп. Московському, 36 в Оболонському районі м. Києва» земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:78:192:0070, площа 0,3492 га), в межах якої сформована бажана до відведення земельна ділянка площею 0.2211 га, передано в короткострокову оренду на 3 роки (договір оренди земельної ділянки від 27.02.2015 № 44, договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 19.06.2018 № 658), закінчився 19.06.2021.

На підставі договору суборенди земельної ділянки від 29.05.2015 № 728 земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:78:192:0070, площа 0,3492 га) передано в суборенду Товариству з обмеженою відповідальністю «МАЙНА» (договір про поновлення договору суборенди від 16.08.2018 № 2434).

Між Товариством з обмеженою відповідальністю «МАЙНА» та Товариством з обмеженою відповідальністю «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» 21.05.2015 укладено договір про інвестування будівництва об'єкту нерухомості на просп. Московському, 36 в Оболонському районі м. Києва.

У подальшому, враховуючи наявність майна, розташованого на земельній ділянці та яке перебуває у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЦТІ», Департаментом земельних ресурсів надано згоду на поділ земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:192:0070). В результаті поділу земельної ділянки було сформовано земельні ділянки з кадастровими номерами: 8000000000:78:192:0031 та 8000000000:78:192:0030).

Пунктом 4.9 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.

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.

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.

На даний час 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:

193 906 грн 00 коп. (5%) – за умови коду виду цільового призначення 03.15

Після та у разі прийняття рішення Київської міської ради відповідно до Податкового Кодексу України розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме:

1 598 126 грн 36 коп (12%) за умови коду виду цільового призначення 12.11

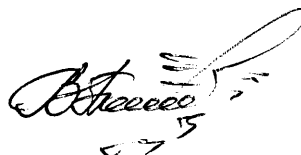
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

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



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- 863к

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

- 5.1.24. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» (справа **635463926**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.11.2021 №08/231-4300/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

СЛУХАЛИ:

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

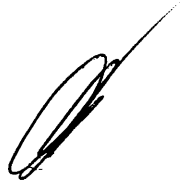
ВИРІШИЛИ: Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва» **з рекомендаціями, а саме: виключити з преамбули проекту рішення посилання на статті 1212, 1214 Цивільного кодексу України, підпункт 4.9 пункту 4 та пункт 6. Пункт 7 проекту рішення відповідно вважати пунктом 6.**

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 1.

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

тел.: (044) 202-70-19

31.12.21 № 08/230-303P

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 26.11.2021 № 08/231- 4300/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в
Оболонському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
проведено правову експертизу поданого проєкту рішення Київської міської ради
від 26.11.2021 № 08/231-4300/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА»
земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправного
комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в Оболонському районі міста Києва»
(далі – проєкт рішення), за результатами якої надаємо такі зауваження.

Проєктом рішення передбачається:

- затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміна
цільового призначення) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» для експлуатації та
обслуговування автозаправного комплексу на просп. Степана Бандери, 36 в
Оболонському районі міста Києва (категорія земель – землі промисловості,
транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення);

- змінити категорію земель з: «землі житлової та громадської забудови» на
«землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики оборони та іншого
призначення» та цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер

8000000000:78:192:0031) із «03.15 для будівництва та експлуатації торгово-офісного центру з об'єктами придорожного сервісу» на «12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу»;

- передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ УКРАЇНА» вищезазначену земельну ділянку площею 0,2211 га в оренду на 10 років.

Із аналізу доданих до проєкту рішення матеріалів та пояснювальної записки вбачається, що дана земельна ділянка що дана земельна ділянка забудована автозаправним комплексом (літ. «А») за адресою: просп. Степана Бандери, 36, загальною площею 213.0 кв.м, який перебуває у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ Україна». Відповідно до детального плану даної території, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до комунально-складських територій.

Підпункт 4.9 пункту 4 проєкту рішення містить норму, яка зобов'язує ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОКАР ЕНЕРДЖІ Україна» сплатити кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташованого на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майна згідно з розрахунком, який є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки.

Крім того пунктом 6 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 вищевикладене, управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради рекомендує врахувати наведені зауваження під час розгляду проєкту рішення на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК

