



08/231-474/110
05.04.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Лаваш



506444298

Про передачу громадянину
Завацькому Андрію Богдановичу
земельної ділянки в оренду для
експлуатації та обслуговування
нежитлової будівлі на просп. Петра
Григоренка, 5-В у Дарницькому
районі міста Києва

Розглянувши заяву громадянина Завацького Андрія Богдановича (zareestrovаний за адресою: _____ від 28 березня 2024 року № 50365-008451814-031-03 про надання в оренду земельної ділянки та додані документи, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28 березня 2024 року, номер відомостей про речове право 54422811) та керуючись статтями 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Передати громадянину Завацькому Андрію Богдановичу, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0440 га (кадастровий номер 8000000000:63:245:0071) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 12.08

для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій) на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі м. 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 03 серпня 2021 року, номер відомостей про речове право 43342333) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, заява ДЦ від 28 березня 2024 № 50365-008451814-031-03, справа № **506444298**).

2. Громадянину Завацькому Андрію Богдановичу:

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

2.2. У місячний строк з дня набрання чинності цього рішення, 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. У разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.8. 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).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вжити організаційно-правових заходів, щодо виконання підпункту 2.8 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 РАДЗІВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

10.04.2021
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

протокол від 10.04.2021 № 08/130-534

*Валентина Положишник
секретар
Департаменту
земельних ресурсів*

*Михайло Терентєв
Голова
Постійної комісії*

ПІДТРИМНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

*Юрій Федоренко
секретар
Київської міської ради*

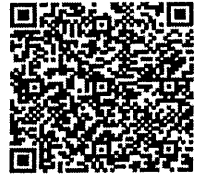
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-64980 від 04.04.2024

до проєкту рішення Київської міської ради:

Про передачу громадянину Завацькому Андрію Богдановичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва

До справи
№ 506444298



1. Фізична особа:

ПІБ	Завацький Андрій Богданович
Реєстраційний номер:	від 29.03.2024 № 506444298

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:63:245:0071).

Місце розташування:	м. Київ, р-н Деснянський, просп. Григоренка Петра, 5-В
Площа:	0,0440 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:	12.08 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій (для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	435 177 грн 63 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 03.04.2024 № НВ-0000848802024) право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28.03.2024, номер відомостей про речове право 54422811), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки у користування 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 на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташована нежитлова будівля, загальною площею 47,9 га яка перебуває у власності Завацького Андрія Богдановича, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.08.2021, номер запису про право власності 43342333 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 04.04.2024 № 372755869).
Наявність ДПТ:	Рішенням Київської міської ради від 25.12.2012 № 718/9002 затверджено детальний план території в районі вулиць Теплоозної, Здолбунівської, Драгоманова у Дарницькому районі м. Києва.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	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 за функціональним призначенням відноситься до комунально-складської території.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28.03.2024, номер відомостей про речове право 54422811 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 04.04.2024 № 372836127).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка площею 0,0440 га з кадастровим номером 8000000000:63:245:0071 утворена в результаті поділу земельної ділянки площею 0,2778 га з кадастровим номером 8000000000:63:245:0155.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 29.02.2024 № 7855/7896 затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155).</p> <p>Проектом 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 збережені кошти за користування земельною ділянкою без правостановлюючих 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><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></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.

Проєкт рішення містить інформацію про заявника, що відноситься до інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

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

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

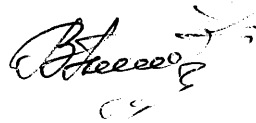
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 13 055 грн 33 коп (3 %).

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

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

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

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,

тел.: (044) 202-70-19

0105.2024 № 08/230 - 534

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин
Михайлу ТЕРЕНТЬСВУ

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 05.04.2024 № 08/231-474/ПР
«Про передачу громадянину Завацькому Андрію Богдановичу земельної
ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на
просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається передати громадянину Завацькому
Андрію Богдановичу, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на
10 років земельну ділянку площею 0,0440 га (кадастровий номер
8000000000:63:245:0071) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі
(код виду цільового призначення – 12.08 для розміщення та експлуатації
будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій) на
просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва із земель
комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям
права власності на об'єкт нерухомого майна (право власності зпреєстроване в з
Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно від 03.08.2021 №
43342333).

1. Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:63:245:0071
сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі в результаті
поділу земельної ділянки площею 0,2778 га з кадастровим номером
8000000000:63:245:0155.

Рішенням Київської міської ради від 29.02.2024 № 7855/7896 затверджено
технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки

кадастровий номер 8000000000:63:245:0155. Звертаємо увагу, що за результатами розгляду проекту рішення Київської міської ради від 15.01.2024 №08/231-44/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155) комунальної власності територіальної громади міста Києва для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі міста Києва» управлінням правового забезпечення надавався правовий висновок, частина зауважень якого є актуальними і до цього проекту рішення, зокрема:

«На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:63:245:0071) розташована нежитлова будівля, загальною площею 47,9 га яка перебуває у власності Завацького Андрія Богдановича, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.08.2021, номер запису про право власності 43342333.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 20.11.2014 № 395/395 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах» (зі змінами) по земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155) визначено перелік земельних ділянок, для опрацювання можливості продажу їх (або права оренди на них) на земельних торгах згідно з додатком до цього рішення, серед яких земельна ділянка на просп. Петра Григоренка, 3-г з видом використання для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення.

Крім того, рішенням Київської міської ради від 15 листопада 2016 року № 416/1420 «Про продаж права оренди на земельні ділянки на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі м. Києва» передбачалося затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок для продажу їх або права оренди на них на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі м. Києва (категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони - та іншого призначення).

Рішенням Київської міської ради від 20 грудня 2017 року № 958/3965 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 416/1420 «Про продаж земельних ділянок або права оренди на них на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі м. Києва», якими передбачалося внести зміни до назви рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 416/1420 "Про продаж земельних ділянок або права оренди на них на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі м. Києва" та викласти його в такій редакції: «Про продаж права оренди на земельні ділянки на земельних торгах

(аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового обслуговування населення на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі м. Києва».

Зауважуємо, що у пояснювальній записці до проекту рішення від 20 грудня 2017 року № 958/3965 було зазначено, що земельні ділянки вільні від капітальної забудови.

Отже, постає питання правових підстав розміщення на даній земельній ділянці нежитлової будівлі зважаючи на те, що земельна ділянка не передавалася для таких містобудівних потреб.».

Так, згідно з положеннями частини першої статті 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 07 квітня 2020 року у справі № 916/2791/13 зазначено, що «у силу спеціального застереження, наведеного в частині другій статті 376 ЦК України, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

2. Пунктом 4 проекту рішення передбачається, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Згідно зі статтею 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.

Законодавством України не передбачено встановлення терміну дії рішень органів місцевого самоврядування.

Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

З огляду на зазначене, правила чинності та доведення до відома проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК