



08/231-948/ПР  
29.07.2022

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Карамф*



649054331

**Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва**

Відповідно до статей 9, 20, 83, 92, 116, 122, 123, 141, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміна цільового призначення), технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та заяву ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» від 15.07.2022 № 68026-006895681-031-03, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Вважати припиненим договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:488:0022) від 13.08.2018 № 1024, укладений між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» (заява Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» про припинення права користування земельною ділянкою від 30.11.2021 № 7047).

2. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:79:488:0022 Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва, (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10) справа № 649054331.

3. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва (8000000000:79:488:0022).

4. Змінити вид цільового призначення земельної ділянки площею 0,0138 га (кадастровий номер 8000000000:79:488:0022) на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва на «02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» та дозволити її використання для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

5. Надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4», за умови виконання пункту 6 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,0138 га (кадастровий номер 8000000000:79:488:0022, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 26.07.2022 № НВ-0000680442022) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, (заява ДЦ від 15.07.2022 № 68026-006895681-031-03).

6. ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4»:

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

6.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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

6.5. Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.11.2020 № 11503/0/09/19-20.

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

6.7. Вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки у порядку, визначеному законодавством України.

6.8. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

7. 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.

8. 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

*12/2*  
Заступник директора - начальник  
юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

**ПОГОДЖЕНО:**

*21.09.2022*  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування  
та земельних відносин

*06.10.2022*  
повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар *Забудова*

*Георгій Заммерал*  
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

*Фнт*  
Валентина ПОЛОЖИШНИК  
*правовий відділ*  
*030.09.2022 № 230-1302*

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань житлово-комунального господарства  
та паливно-енергетичного комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

ТАРАС КРИВОРУЧКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань підприємництва та промисловості та міського  
благоустрою

**ПІДТРИМАНО**  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТАТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-43316 від 26.07.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ**

**БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4»**

**земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва**

До кадастрової справи  
№ 649054331



## 1. Юридична особа:

Назва	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Співвласники багатоквартирного будинку
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Співвласники багатоквартирного будинку
Реєстраційний номер:	від 19.07.2022 № 649054331

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:488:0022).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, Кільцева дорога, 1
Площа	0,0138 га
Вид та термін користування	право в процесі оформлення (постійне користування)
Вид використання	існуючий – для спорудження житлових будинків, багатофункціонального торговельно-розважального виставково-готельно-офісного комплексу з паркінгом проектний - для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Цільове призначення	існуюче – 02.07 для іншої житлової забудови проектне - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком)	з існуючим цільовим призначенням (02.07 для іншої житлової забудови) - 189 789 грн 28 коп з проектним цільовим призначенням (02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) - 276 143 грн 40 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 землепорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно зі статтею 186<sup>1</sup> Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

структурний підрозділ Київської  
міської державної адміністрації  
у сфері містобудування та архітектури:

від 13.05.2021 № 6116/0/09/09-21;

територіальний орган центрального органу  
виконавчої влади,  
що реалізує державну політику у сфері  
земельних відносин  
(екстериторіальне погодження):

від 20.05.2021 № 5984/82-21.

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 проект 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:	<p><i>Земельна ділянка забудована. Відповідно до сертифікату № IV 123210721203 від 27.07.2021 було засвідчено відповідність засвідченого будівництвом об'єкта (черги, окремого пускового комплексу) (замовник об'єкта – Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД») проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації, а саме: «Будівництво житлової та громадської забудови з автовокзалом на території по вул. Кільцева дорога, 1, 1а, 1в, обмеженою вулицями Кільцева дорога, західною межею забудови по вул. Теремківській та Жулянській і міською межею, у Голосіївському районі м. Києва», житловий будинок № 7, IV черга будівництва, 1 пусковий комплекс (секції 00702а, 00702б, 00704а, 00704б, 00705), 2 пусковий комплекс (секції 00706, 00707, 00708, 00709), 3 пусковий комплекс (секції 00710, 00711, 00712, 00701).</i></p> <p><i>Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» своєю заявою від 30.11.2021 № 7047, посвідченою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевченко А. В., засвідчує передачу вказаного нерухомого майна ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» (акти приймання-передачі житлових будинків по вул. Родини Кістяківських, 4, бульв. Тадея Рильського, 5, бульв. Тадея Рильського, 3 в обслуговування від 05.11.2021 № б/н).</i></p>
---	--

<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Відповідно до детального плану території в межах Району Теремки-III, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.04.2017 № 76/2298, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території об'єктів інженерного забезпечення.</p> <p>Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.11.2020 № 11503/0/09/19-20 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.</p> <p>Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджений Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (висновок від 13.05.2021 № 6116/0/09/09-21).</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території об'єктів інженерного забезпечення.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не входить до зеленої зони.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>На підставі рішення Київської міської ради від 06.06.2018 № 899/4963 земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:488:0022 передано в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» для спорудження житлових будинків, багатофункціонального торговельно-розважального виставково-готельно-офісного комплексу з паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 13.08.2018 № 1024).</p> <p>Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» своєю заявою від 30.11.2021 № 7047, посвідченою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевченко А. В., просить припинити право користування вказаною земельною ділянкою та надає дозвіл ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» на використання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:79:488:0022 Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва.</p> <p>Відповідно до заяви від 04.02.2022 № 1216 Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-БУД» погоджує зміну цільового призначення земельної ділянки на 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (від</p>

	<p>використання - для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури). 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.</p>
--	--

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку з цільовим призначенням **02.10** для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури складатиме: **82 грн 84 коп. (0,03%)**

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати з цільовим призначенням **02.07** для іншої житлової забудови складає: **1 897 грн 89 коп. (1%)**.

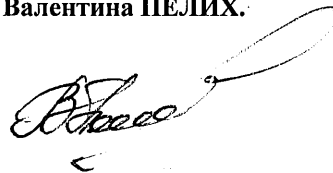
#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проекту 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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

30.09.2022 № 08/230-1307

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради  
від 29.07.2022 №08/231-948/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» земельної ділянки в  
постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного  
житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури  
на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва»

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

Проектом рішення передбачається надати ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» земельну ділянку  
площею 0,0138 га кадастровий номер 8000000000:79:488:0022 для експлуатації та  
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-  
розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському  
районі міста Києва.

Зауважуємо, що відповідно до частин першої, другої статті 42 Земельного  
кодексу України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки,  
а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або  
комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам,  
установам і організаціями, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Отже, питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, проте на сьогоднішній день такий порядок не затверджено, а тому правових підстав для прийняття проєкту рішення не має.

У зв'язку з цим зауважуємо, що стаття 19 Конституції України зобов'язує органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Крім того, звертаємо увагу на те що у листі Мінгромад від 27.08.2021 року № 8/9/5097-21 «Щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків та прав на них» висловлено правову позицію стосовно даної категорії правовідносин, відповідно до якої законодавчих підстав для передачі таких земельних ділянок саме ОСББ немає.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



# 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

№ 08/281-347 *к*

Витяг з протоколу № 11/39  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 06.10.2022

6.4.4. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2022 №08/230-1307 (справа 649054331, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 29.07.2022 №08/231-948/ПР).**

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2022 №08/230-1307, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 12-ти арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРІШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2022 №08/230-1307, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «РЕСПУБЛІКА 4» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі міста Києва».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» - 1.

***Рішення прийнято.***

Згідно з протоколом.

**Голова комісії**



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

**Секретар засідання**



**Георгій ЗАНТАРАЯ**