



08/231-205/11P
13.02.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. гол. ер.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі міста Києва



461055484

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» (код ЄДРПОУ: 38129227, місцезнаходження юридичної особи: 03191, м. Київ, вул. Лятошинського, 14) від 18 січня 2024 року № 461055484 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного 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. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 25 квітня 2019 року № 289) для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006; площа 0,3553 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 461055484).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2»:

3.1. У місячний строк з дня доведення йому до відома цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. Дане рішення набирає чинності з дня доведення його до відома заявника.

5. Відповідальному структурному підрозділу Київської міської ради забезпечити виконання пункту 4 цього рішення у порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру».

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

В.є. 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

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Вестимо комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин
Василь
Секретар

ПІДПИСАНО
В ПОРІВНІ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Василь Терентьев
Василь Терентьев

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-61943 від 08.02.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі міста Києва

До справи
№ 461055484



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТЕРЕМКИ-2» (ЄДРПОУ 38129227) (далі – ТОВ «ТЕРЕМКИ-2»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ІВЧЕНКО ЄВГЕНІЙ МИКОЛАЙОВИЧ Адреса засновника: Україна, 02002, місто Київ, вул. Окіпної Раїси, будинок 22, квартира 222. Розмір внеску до статутного фонду: 100 000 000,00 грн Частка (%): 100,00.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ІВЧЕНКО ЄВГЕНІЙ МИКОЛАЙОВИЧ Україна, 02002, місто Київ, вул. Окіпної Раїси, будинок 12, квартира 222. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100
Клопотання	від 18.01.2024 № 461055484

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:421:0006).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі
Площа	0,3553 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для організації малого ринкового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	21 178 630,90 грн

* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» 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 цей проект рішення.

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.

<i>Наявність будівель і споруд на ділянці:</i>	<p><i>Забудована. На земельній ділянці розміщується ТЦ «ТЕРЕМКИ-2». Поруч з торговим центром облаштовано парко місця для відвідувачів та ряд торговельних павільйонів (акт обстеження земельної ділянки від 08.02.2024 № ДК/40-АО/2024).</i></p> <p><i>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарю належить на праві приватної власності малий ринковий комплекс загальною площею 8850 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1713130980000, запис про право власності від 05.12.2018 № 29284942).</i></p>
<i>Наявність ДПТ:</i>	<i>Детальний план території відсутній.</i>
<i>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</i>	<i>Територія житлової забудови багатоповерхової (існуючі) та частково вулиць і доріг.</i>
<i>Правовий режим:</i>	<p><i>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</i></p> <p><i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.</i></p>
<i>Розташування в зеленій зоні:</i>	<i>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 не відноситься до територій зелених насаджень.</i>
<i>Інші особливості:</i>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 20.09.2012 № 142/8426 надана в оренду ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» для організації малого ринкового комплексу (договір оренди земельної ділянки від 08.10.2013 № 343).</i></p> <p><i>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 30.10.2018 (витяг з протоколу № 23/85) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 25.04.2019 № 289).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 25.04.2024.</i></p> <p><i>Відповідно до довідки про виконання умов договору пайової участі департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.11.2018 № 050/18-7843 ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» перераховано пайовий внесок у розмірі 2 182 410 грн.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 17.01.2024 № 830/АП/26-15-50-06-06Е станом на 17.01.2024 за ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>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 проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено Законом України «Про оренду землі» і 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 містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект 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.

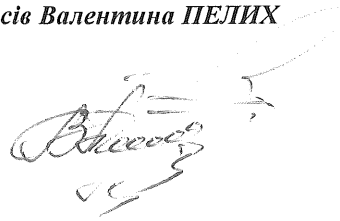
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 058 931 грн 55 коп (5%)**.

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

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

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хреціатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-146к

Витяг з протоколу № 6/71
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.04.2024

9.4.24. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі міста Києва» (справа № 461055484, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 13.02.2024 № 08/231-205/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується 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 надійшло звернення ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» від 20.03.2024 № 20/03-1 (вх. № 08/10514 від 20.03.2024) з проханням внести зміни до пункту 1 проекту рішення, а саме: змінити термін оренди земельної ділянки з 5 на 15 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» від 20.03.2024 № 20/03-1 (вх. № 08/10514 від 20.03.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора*

Лятошинського, 14 у Голосіївському районі міста Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифри «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

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

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

бул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

09.04.2024 № 08/230 - 422

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 13.02.2024 №08/231-205/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2»
договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами)
для організації малого ринкового комплексу на вул. Композитора
Лятошинського, 14 у Голосіївському районі міста Києва»

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

Проектом рішення пропонується товариству з обмеженою відповідальністю
«ТЕРЕМКИ-2» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013
року № 343 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної
ділянки від 25 квітня 2019 року № 289) для організації малого ринкового
комплексу на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м.
Києва (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006; площа 0,3553 га; категорія
земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового
призначення – 03.07; справа № 461055484), встановити, що річна орендна плата,
передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 08
жовтня 2013 року № 343 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів
згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови
договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами)
підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проєкту рішення товариству з
обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» у місячний строк з дати
оприлюднення цього рішення необхідно надати до Департаменту земельних

ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 08 жовтня 2013 року № 343 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 25.04.2024.

1. Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів на новий строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк", доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 126¹ «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі - Закон) - статтею 32² «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України.

- статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Звертаємо увагу, що у преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проекту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно - правового акта дає стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно - правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проєкту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проєкту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проєкту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проєкт рішення потребує відповідного доопрацювання.

2. Відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк: після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

У пояснювальній записці та наданих документах, доданих до проєкту рішення не вказано щодо належного виконання орендарем умов договору.

Водночас відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 08.02.2024 № ДК/40-АО/2024, який міститься в матеріалах до проєкту рішення, вбачається самовільне зайняття земельної ділянки орієнтовною площею 340 кв.м.. Також в акті зазначено, що відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається що з північно-західної сторони земельної ділянки, ряд торгівельних павільйонів розміщений за межами відведеної ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» земельної ділянки, орієнтовна площа додатково огороженої території 340 кв.м.

Водночас, проєкт рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) Департамент забезпечує виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва.

Департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

3. Пунктом 4 проєкту рішення передбачається, що дане рішення набирає чинності з дня доведення його до відома заявника, а пунктом 5 проєкту рішення передбачається необхідність відповідальному структурному підрозділу

Київської міської ради забезпечити виконання пункту 4 цього рішення в порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру».

Зауважуємо, що Закон України «Про адміністративну процедуру» має застосовуватися у взаємодії з іншими правовими актами, що регулюють ті чи інші правовідносини, зокрема, і з Законом України «Про адміністративні послуги».

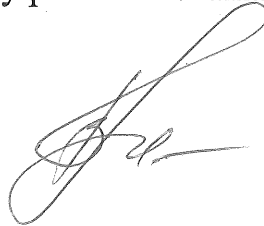
При цьому, звертаємо увагу, що процедура розгляду питань щодо реалізації прав на землю фізичними та юридичними особами із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, Київською міською радою, її органами та виконавчим органом Київської міської ради врегульовано Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 (далі - Порядок).

Порядком передбачено, що зацікавлена особа з метою прийняття Київською міською радою відповідного рішення щодо розпорядження земельною ділянкою звертається в установленому порядку до центру надання адміністративних послуг з заявою на отримання адміністративної послуги, та відповідно рішення Київської міської ради, прийняте за результатами розгляду заяви про отримання адміністративної послуги, передається зацікавленій особі через Центр надання адміністративних послуг.

Зважаючи на те, що питання доведення рішення Київської міської ради (адміністративного акта) до відома заявника врегульовано Порядком рекомендуємо пункт 5 проєкту рішення виключити.

У зв'язку з чим пункт 6 проєкту рішення вважати пунктом 5 відповідно.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Оніщук