



08/231-1096/ПР
08.09.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пол. гол. оф.

Про поновлення приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» договору оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами)



620990563

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення приватного підприємства «ВАГАРШАПАТ» від 30 липня 2021 року № 620990563, від 15 травня 2023 року № 462056702, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 31 серпня 2016 року № 869) для будівництва, експлуатації та обслуговування кафе-пашличної на Кільцевій дорозі, 9 у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:344:0096; площа 0,2199 га; справи №№ 620990563, 462056702).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (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 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» у місячний строк з дати оприлюднення 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 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами) на новий строк.

4. 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

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 20
РЕГЛАМЕНТУ

19.10.2024 № 130-589

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-27838 від 27.07.2023

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про поновлення приватному підприємству
«ВАГАРШАПАТ» договору оренди земельної ділянки від 13 березня
2008 року № 75-6-00389 (зі змінами)**

До справи
№ 620990563



1. Юридична особа:

Назва	Приватне підприємство «ВАГАРШАПАТ» (ЄДРПОУ 24914064) (далі – Підприємство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	МАРТИРОСЯН САМВЕЛ ЄГИШОВИЧ Україна, 03058, місто Київ, вулиця Машинобудівна Доля (%): 30,00% ГАЛСТЯН КАМО САРУХАНОВИЧ Україна, 03058, місто Київ, вулиця Лебедева-Кумача Доля (%): 70,00%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	від 30.07.2021 № 620990563, від 15.05.2023 № 462056702

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:344:0096).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, Кільцева дорога, 9 у Святошинському районі
Площа	0,2199 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	не визначено (для будівництва, експлуатації та обслуговування кафе-шашличної)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	7 042 708 грн 53 коп.

* Наведені розрахунки НГО за умови встановлення коду виду цільового призначення 03.07 та 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована. На ділянці розміщується заклад громадського харчування «ВАГАРШАПАТ» (основна будівля кафе та декілька допоміжних приміщень та фонтан). Ділянка огорожена дерев'яним парканом (акт обстеження від 06.07.2023 № ДК/142-АО-2023).</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно кафе-шашлична «Вагаршпат» загальною площею 184,4 кв.м на Кільцевій дорозі, 9 належить Підприємству (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1187353380000, запис про право власності від 27.02.2017 № 19283299).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території комунально-складські.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - не визначено.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 26.06.2007 № 982/1643 надана в оренду Підприємству для будівництва, експлуатації та обслуговування кафе-шашличної (договір оренди від 13.03.2008 № 75-6-00389).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 27.05.2015 (протокол № 13) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 31.08.2016 № 869).</p> <p>Термін оренди за договором до 31.08.2021.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 14.06.2023 № 48881/6/26-15-13-05-11 станом на 13.06.2023 за Підприємством податковий борг не обліковується.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</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 Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.</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 абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону 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.

Проєкт рішення не містить інформацію 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.

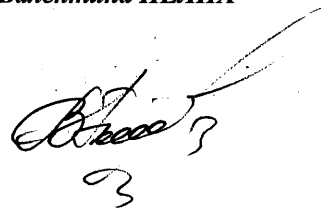
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **352 135 грн 43 коп (5%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту 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. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-196к

Витяг з протоколу № 9/74
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 24.04.2024

7.4.3. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» договору оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами)» (справа № 620990563, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 08.09.2023 № 08/231-1096/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 надійшов лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.03.2024 № 05708-3572 (вх. № 08/10030 від 18.03.2024) з проханням при розгляді проектів рішень Київської міської ради, поданих після набрання чинності рішенням Київської міської ради від 20.06.2023 № 6519/6560, у разі необхідності вносити зміни відповідно до вимог абзацу третього частини третьої статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженому рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями).

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.03.2024 № 05708-3572 (вх. № 08/10030 від 18.03.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення*

приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» договору оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами)» з рекомендаціями, а саме: доповнити назву проекту рішення словами та цифрою «на Кільцевій дорозі, 9 у Святошинському районі м. Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

09.05.2024 № 08/230-589

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 08.09.2023 №08/231-1096/ПР
«Про поновлення приватному підприємству «ВАГАРШАПАТ» договору оренди
земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-00389 (зі змінами)»

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

Проектом рішення пропонується поновити приватному підприємству
«ВАГАРШАПАТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 13 березня 2008
року № 75-6-00389 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної
ділянки від 31 серпня 2016 року № 869) для будівництва, експлуатації та
обслуговування кафе-шашличної на Кільцевій дорозі, 9 у Святошинському районі
м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:344:0096; площа 0,2199 га).

Термін договору оренди закінчився 31 серпня 2021 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від від
13 березня 2008 року № 75-6-00389 (у редакції договору про поновлення договору
оренди земельної ділянки від 31 серпня 2016 року № 869) орендар – приватне
підприємство «ВАГАРШАПАТ», за умови належного виконання своїх обов'язків,
має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі
орендар – приватне підприємство «ВАГАРШАПАТ» повинен не пізніше, ніж за 3
(три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця –
Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що приватне підприємство «ВАГАРШАПАТ» звернулося до
Київської міської ради з листом-повідомленням від 30 липня 2021 року про
поновлення договору оренди земельної ділянки від 13 березня 2008 року № 75-6-

00389 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 31 серпня 2016 року № 869), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що користуючись свободою договору, сторони мають можливість врегулювати строк звернення на власний розсуд, і у такому разі він має перевагу стосовно строку, зазначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20 та від 03.02.2021 у справі № 915/1003/20.

Також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20 зроблені висновки про те, що в разі порушення строків звернення передбачених договором, товариство втрачає визначене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

2. 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.

Закон встановлює вимоги до структури адміністративного акта, та передбачає, що письмовий адміністративний акт або усний адміністративний акт, підтверджений у письмовій формі, складається із вступної, мотивувальної, резолютивної та заключної частин (стаття 71 Закону).

У вступній частині зазначаються найменування адміністративного органу, дата прийняття адміністративного акта та його реєстраційний номер, відомості в обсязі, достатньому для встановлення особи адресата адміністративного акта, та його контактні дані (ПІБ заявника, або найменування юридичної особи, або представника, адреса місця проживання/перебування, місцезнаходження, номер засобу зв'язку, адреса електронної пошти, інші контактні дані).

Частина друга статті 72 Закону визначає, що у мотивувальній частині адміністративного акта зазначаються:

- 1) дата подання заяви або скарги та стислий зміст вимоги, що в ній міститься (у разі прийняття акта за заявою або скаргою особи);
- 2) фактичні обставини справи;
- 3) зміст документів та відомості, враховані під час розгляду справи;
- 4) посилання на докази або інші матеріали справи, на яких ґрунтуються висновки адміністративного органу;
- 5) детальна правова оцінка обставин, виявлених адміністративним органом, та чітке зазначення висновків, зроблених на підставі такої правової оцінки виявлених обставин.

Отже, з огляду на приписи Закону України «Про адміністративну процедуру» рекомендуємо розглянути питання включення до вступної та мотивувальної частини проєкту рішення (назви, преамбули) вищезазначених відомостей.

Відповідно до абзацу шостого частини першої статті 71 Закону у заключній частині адміністративного акта зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.

Згідно із статтею 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо врахувати вищенаведені норми Закону та відповідно доповнити проєкт рішення новим пунктом 4 такого змісту:

«4. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня доведення його до відома заявника.».

У зв'язку з чим пункт 4 проєкту рішення вважати пунктом 5 відповідно.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління
Виконавець Оксана Оніщук

Валентина ПОЛОЖИШНИК