

08/231-1205/MP
23.08.2024



КИЇВСКА МІСЬКА РАДА
III сесія IX скликання

РІШЕННЯ

Київ

№ _____

Реш. сес. 08



604600577

Про поновлення фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва

Розглянувши звернення фізичної особи-підприємця Севастьянова Олександра Анатолійовича (адреса місця проживання: _____ від 23 травня 2024 року № 604600577 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», рішення Київської міської ради від 25 серпня 2022 року № 4946/4987 «Про перейменування проспекту Володимира Маяковського в Деснянському районі міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 вересня 2019 року № 326) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:009:0089; площа 0,0196 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 604600577).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (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 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу:

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) на новий строк.

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

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-66804 від 14.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення фізичній особі – підприємцю Севастьянову
Олександру Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки
від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації
та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної
Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва**

До справи
№ 604600577



1. Фізична особа – підприємець:

Прізвище, ім'я, по- батькові	Севастьянов Олександр Анатолійович (РНОКПП 2522309453) (далі – ФОП Севастьянов О.А.)
Клопотання	від 23.05.2024 № 604600577

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:009:0089).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, просп. Червоної Калини (до перейменування – просп. Володимира Маяковського), 75/2 у Деснянському районі
Площа	0,0196 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	1 224 295,79 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) (далі – Департамент) 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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Забудована. Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 04.06.2024 № ДК/130-АО/2024 на земельній ділянці розміщується декілька металевих споруд, які використовуються як магазин побутових товарів, магазин «Time Beer» та ломбард. Ділянка не огорожена.
---	--

	Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ФОП Севастьянов О.А. є власником нежитлової будівлі загальною площею 168,1 кв.м. на просп. Володимира Маяковського, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1187438780000; номер відомостей про речове право: 19285110; дата державної реєстрації: 02.03.2017).
Наявність ДПТ:	Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 26.06.2018 № 992/5056 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення земельної ділянки переважно території громадських будівель та споруд та частково території вулиць і доріг.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково території вулиць і доріг.
Правовий режим:	Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.
Розташування в зеленій зоні:	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.
Інші особливості:	Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 26.06.2007 № 958/1619 передавалась ФОП Севастьянову О.А. у короткострокову оренду на 5 років для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Володимира Маяковського, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 29.12.2007 № 62-6-00456). Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 05.02.2019 (протокол № 3/92) вирішено поновити договір оренди земельної ділянки від 29.12.2007 № 62-6-00456 на 5 років для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.09.2019 № 326). Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно термін права оренди ФОП Севастьянова О.А. на цю земельну ділянку до 24.09.2024. Рішенням Київської міської ради від 25.08.2022 № 4946/4987 проспект Володимира Маяковського перейменовано на проспект Червоної Калини.

	<p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 08.05.2024 № 46354/6/26-15-13-06-10 станом на дату подання заяви від 18.04.2024 заборгованість по орендній платі з фізичних осіб у ФОП Севастьянова О.А. відсутня.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 02.08.2024 № 23910/5/26-15-13-01-05 станом на 01.07.2024 податковий борг з орендної плати у ФОП Севастьянова О.А. відсутній.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент 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 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 поновлення договорів оренди земельних ділянок 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.

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

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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: **- 61 214,79 грн (5%) на рік.**

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

В.О. Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ
В. Пеліх

Витяг з протоколу № 20/85
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 11.09.2024

11.3.13. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва» (справа № 604600577, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1205/ПР).

Проєкт 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 надійшли:

- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 28.08.2024 № 08/226-1159 (вх. № 08/33273 від 28.08.2024);
- звернення ФОП Севастьянова О. А. від 29.08.2024 вх. № 08/С-2290 з проханням збільшити термін оренди земельної ділянки з 5 до 15 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Владислав ТУРЕЦЬ, Валентина ПЕЛИХ, Сергій КРИМЧАК, Віктор ГРУШКО, Дмитро КАЛЬКО.

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 28.08.2024 № 08/226-1159 (вх. № 08/33273 від 28.08.2024), а також враховуючи звернення фізичної особи – підприємця Севастьянова О. А. від 29.08.2024 вх. № 08/С-2290, підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме:*

- у назві та пункті 1 проєкту рішення слова «поновлення договору оренди земельної ділянки» замінити словами «укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк» у відповідних відмінках;

- у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Зантарая Г. М., Бурдукова В. В., Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

04.10.2024 № 08/230 - 1174

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 23.08.2024 №08/231-1205/ПР «Про поновлення фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва»

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

Проєктом рішення пропонується поновити фізичній особі - підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року №62-6-00456 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 вересня 2019 року №326) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:009:0089; площа 0,0196 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07).

Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 26.06.2018 №992/5056 «Про затвердження детального плану територій в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова у Деснянському районі міста Києва» згідно з яким функціональне призначення земельної ділянки переважно території громадських будівель та споруд та частково до території вулиць і доріг.

Земельна ділянка забудована. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ФОП Севастьянов є власником нежитлової

будівлі загальною площею 168, 1 кв.м на просп. Володимира Маяковського, 75/2 у Деснянському районі м. Києва. Дата реєстрації майна 02.03.2017.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 29.12.2007 (у редакції договору про поновлення договору оренди від 27.09.2019№326) орендар за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору.

Відповідно до частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» 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.

До матеріалі проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 04.06.2024 №ДК/130-АО/2024 в якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:009:0089 встановлено, що на ділянці розміщується декілька металевих споруд, які використовуються як магазини побутових товарів магазин «Time Beer» та ломбард. Ділянка не огорожена.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру вбачається, що частина магазинів розміщені за межами відведеної земельної ділянки ФОП Севастьянову Олександрю Анатолійовичу, орієнтовна площа додатково зайнятої території 28 кв.м (позначено на план - схемі)».

Інформації щодо належного виконання умов договору оренди земельної ділянки не додано.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України 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. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

Отже, зауважуємо, що для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, Цивільний кодекс України передбачає настання негативних наслідків таких як: а) знесення збудованого об'єкта; б) визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на збудований об'єкт; в) проведення перебудови; г) відшкодування витрат, пов'язаних з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

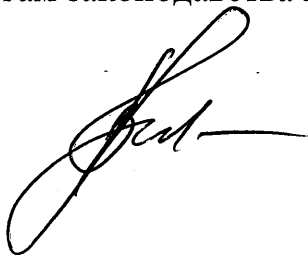
Крім того, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 03 листопада 2021 року по справі № 910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання: «сукупності юридичних фактів, необхідних для поновлення договору оренди землі, насамперед належного виконання орендарем умов договору оренди та своєчасного повідомлення орендодавця про намір поновлення договору».

Також Верховний суд у Постанові від 23 листопада 2023 року по справі № 906/1314/21 зазначив: «У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє

власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору.)».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК