

09/231-1216/MP
26.08.2024



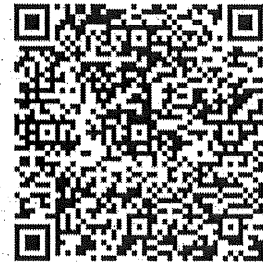
КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва



428052499

Розглянувши звернення приватного підприємства «ІНТЕКО» (код ЄДРПОУ 31053094, місцезнаходження юридичної особи: 01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 4, оф. 2) від 19 червня 2024 року № 428052499 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 приватному підприємству «ІНТЕКО» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 вересня 2019 року № 325) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:112:0002; площа 0,4880 га; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 428052499).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (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 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному підприємству «ІНТЕКО»:

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 2009 року № 78-6-00612 (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 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

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

В.о. 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 РАДЗИВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

рекомендувати
вирішенням № 20/85
11.09.2014

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Секретар засідання


Олена МАРЧЕНКО
~~Юрій ФЕДОРЕНКО~~

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

12.09.2014
№ 08/230-1055

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-68414 від 19.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва

До справи
№ 428052499



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ІНТЕКО» (ЄДРПОУ 31053094) (далі – Підприємство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Заведій Микола Іванович Адреса засновника: Україна, 02092, м. Київ, вул. Алматинська. Розмір внеску до статутного фонду: 200 000,00 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Заведій Микола Іванович Україна, 02092, м. Київ, вул. Алматинська Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 100
Клопотання	від 19.06.2024 № 428052499

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:112:0002).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі
Площа	0,4880 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	9 801 641 грн 62 коп.

* 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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p>Відповідно до акта обстеження земельної ділянки від 10.07.2024 № ДК/164-АО/2024 у межах земельної ділянки здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку ЖК «PUSHA HOUSE» та розміщена тимчасова споруда відділу продажу, працюють робітники та будівельна техніка. На час обстеження збудовано 9 поверхів. Ділянка огорожена парканом, на огороженій території розташовані побутові вагончики для робітників, баштовий кран та складовані будівельні матеріали.</p> <p>Згідно з будівельним паспортом об'єкта, на земельній ділянці здійснюється будівництво житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом.</p> <p>Будівництво здійснюється на підставі виданої Підприємству Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві декларації про початок будівельних робіт від 24.11.2012 № KB08312229876 (зі змінами від 22.09.2020 № KB212200921994, від 04.11.2020 № KB211201103720).</p> <p>Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Підприємству на праві приватної власності належить незавершене будівництво, цокольний поверх (готовністю 80 відсотків) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2090880380000; номер відомостей про речове право 36701537 від 27.05.2020).</p>
Наявність ДПТ:	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843 «Про затвердження детального плану територій району Пуца-Водиця в Оболонському районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення визначено як території закладів громадського призначення.</p>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Території громадських будівель та споруд (існуючі) та території житлової забудови багатопверхової (існуючі)</p>
Правовий режим:	<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 - не визначено, код виду цільового призначення - 02.07.</p>
Розташування в зеленій зоні:	<p>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.</p>

Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 18.09.2008 № 272/272 передавалась в короткострокову оренду на 5 років Підприємству для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 29.12.2009 № 78-6-00612).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 07.11.2017 (протокол № 23) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.09.2019 № 325).</p> <p>Термін оренди за договором до 27.09.2024.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 18.06.2024 № 21087/АП/26-15-55-06-06 станом на 18.06.2024 у Товариства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб відсутня.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 09.08.2024 № 24873/5/26-15-13-01 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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 не містить інформації 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: **294 049 грн 25 коп. (3%)**.

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

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ

Віктор Шевченко

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

11.3.8. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва» (справа № 428052499, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1216/ПР).

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 № 08/226-1168 (вх. № 08/33268 від 28.08.2024);
- звернення ПП «ІНТЕКО» від 09.09.2024 № 09/09/24 (вх. № 08/34989 від 10.09.2024) з проханням у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 28.08.2024 № 08/226-1168 (вх. № 08/33268 від 28.08.2024), а також враховуючи звернення Приватного підприємства «ІНТЕКО» від 09.09.2024 № 09/09/24 (вх. № 08/34989 від 10.09.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському 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»;

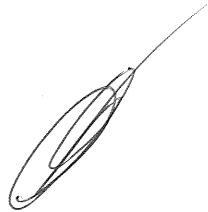
- підпункт 2.2 пункту 2 проєкту рішення доповнити словами та цифрами «в тому числі до статті 33 Закону України «Про оренду землі» та статті 126-1 Земельного кодексу України».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 22 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 1 (Конопелько М. В.).

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

12.09.2024 № 08/230-1055

На № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 26.08.2024 №08/231-1216/ПР
«Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди
земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для
будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та
торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка,
7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проект рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проектом рішення пропонується поновити приватному підприємству
«ІНТЕКО» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року
№ 78-6-00612 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди
земельної ділянки від 27 вересня 2019 року № 325) для будівництва житлового
будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного
призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А»)
в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:112:0002;
площа 0,4880 га; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 428052499),
встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4
договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі
змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про
бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови договору оренди земельної
ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) підлягають
приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до пункту 3 проекту рішення приватному підприємству
«ІНТЕКО» у місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 27.09.2024.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 28.08.2024 № 08/226-1168, відповідно до якого зазначено, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

1. Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту рішення вважає за необхідне висловити такі зауваження.

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 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у пункті 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання на компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

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, а тому пункт 4 проекту рішення потребує приведення у відповідність до вимог цього Закону.

Зокрема, згідно зі 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:

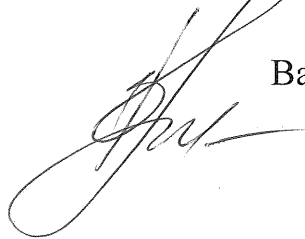
- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного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

Адміністративний акт, що стосується великої кількості осіб, доводиться до відома таких осіб через офіційний веб-сайт адміністративного органу та/або шляхом публікації у друкованих медіа із зазначенням суті рішення, порядку ознайомлення з актом та порядку його оскарження.

У справі за заявою адміністративний акт доводиться до відома особи у спосіб, зазначений нею в заяві (надсилається на вказану поштову адресу (рекомендованим листом з повідомленням про вручення), у тому числі, за бажанням заявника, кур'єром за додаткову плату, на адресу електронної пошти чи передається з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку, вручається особисто тощо). Якщо особа не зазначила спосіб доведення адміністративного акта до її відома, адміністративний акт надсилається за адресою її зареєстрованого місця проживання (перебування), місцезнаходження або в інший спосіб, передбачений цим Законом та іншими актами законодавства.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо доопрацювати проєкт рішення та відповідно відобразити у проєкті рішення відповідні положення, спрямовані на врахування вищенаведених приписів Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК