



08/231-1322/PP  
06.09.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ \_\_\_\_\_

Про поновлення фізичній особі-підприємцю Ковальчуку Аркадію Олександровичу договору оренди земельної ділянки від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину (торговельного павільйону) на просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі м. Києва



653130586

Розглянувши звернення фізичної особи-підприємця Ковальчука Аркадія Олександровича (адреса місця проживання: \_\_\_\_\_) від 30 травня 2024 року № 653130586 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», рішення Київської міської ради від 06 жовтня 2016 року № 172/1176 «Про перейменування вулиці, проспекту та площі у місті Києві», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Поновити фізичній особі-підприємцю Ковальчуку Аркадію Олександровичу на 5 років договір оренди земельної ділянки від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03 вересня 2019 року № 291) для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину (торговельного павільйону) на просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:63:085:0033; площа 0,0152 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 653130586).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (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 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Фізичній особі-підприємцю Ковальчуку Аркадію Олександровичу:

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 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (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

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:**

16.10.2024

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена НАРЧЕНКО  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

ВІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

ВІТАН ТОВМАСЯН

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67538 від 25.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення фізичній особі-підприємцю Ковальчуку Аркадію  
Олександровичу договору оренди земельної ділянки  
від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (зі змінами) для будівництва,  
експлуатації та обслуговування магазину (торговельного  
павільйону) на просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі  
м. Києва**

До справи  
№ 653130586



## 1. Фізична особа.

Прізвище, ім'я, по-батькові	Ковальчук Аркадій Олександрович (далі – ФОП Ковальчук А.О.)
Клопотання	від 30.05.2024 № 653130586

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:63:085:0033).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі
Площа	0,0152 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину (торговельного павільйону))
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	793 849 грн 22 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:	Забудована. Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 13.06.2024 № ДК/134-АО/2024 на земельній ділянці розміщується комплекс торговельних споруд, які використовуються як магазин зоотоварів, магазин одягу, магазин квітів, перукарня, кофейня та обмін валют. Ділянка не огорожена та не охороняється. Згідно з наданих матеріалів на земельній ділянці розташована нежитлова будівля (літера Е) загальною площею 150,2 кв.м, яка відповідно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно належить на праві приватної власності ФОП Ковальчуку А.О. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 813997280000; номер відомостей про речове право: 12679807; дата державної реєстрації: 03.12.2015).
---	--

<i>Наявність ДПТ:</i>	<i>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 23.07.2015 № 825/1689 «Про затвердження детального плану території в межах проспекту Возз'єднання, Харківського шосе, залізничної колії, вулиці Академіка Шліхтера у Дніпровському районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення земельної ділянки визначено як території житлової середньо- та малоповерхової забудови.</i>
<i>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</i>	<i>Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі).</i>
<i>Правовий режим:</i>	<i>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.</i>
<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 26.06.2007 № 975/1636 передавалась в оренду ФОП Ковальчуку А.О. для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину (торговельного павільйону) (договір оренди земельної ділянки від 19.03.2008 № 66-6-00458).</i></p> <p><i>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засідання 15.03.2016 (протокол № 6) вирішено поновити вказаний договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 23.09.2019 № 291).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 23.09.2024.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою про виконання умов договору пайової участі Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.01.2019 № 050/18-223 ФОП Ковальчуком А.О. перераховано пайовий внесок у сумі 38 210,88 грн.</i></p> <p><i>У зазначеному проекті рішення Київської міської ради уточнено місце розташування земельної ділянки у зв'язку з присвоєнням об'єкту нерухомого майна поштової адреси: просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі (наказ Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.09.2019 № 1127).</i></p>

	<p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 12.06.2024 № 55686/6/26-15-13-01-08 станом на 11.06.2024 за ФОП Ковальчук А.О. податковий борг не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 02.08.2024 № 23910/5/26-15-13-01-05 станом на 01.07.2024 ФОП Ковальчук А.О. не включено до переліку боржників зі сплати 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.

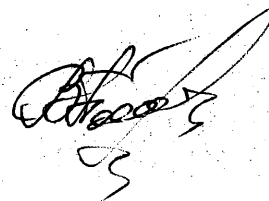
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **39 692 грн 46 коп. (5%)**.

#### **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  
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

05.11.2024 № 08/230-1366

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 06.09.2024 № 08/231-1322/ПР  
«Про поновлення фізичній особі-підприємцю Ковальчуку Аркадію  
Олександровичу договору оренди земельної ділянки від 19 березня 2008 року №  
66-6-00458 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину  
(торговельного павільйону) на просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі м.  
Києва »

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

Проектом рішення передбачається поновити фізичній особі-підприємцю  
Ковальчуку Аркадію Олександровичу на 5 років договір оренди земельної ділянки  
від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (з урахуванням договору про поновлення  
договору оренди земельної ділянки від 03 вересня 2019 року № 291), наданої ФОП  
для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину (торговельного  
павільйону), на «просп. Соборності, 1-Г у Дніпровському районі м. Києва  
(кадастровий номер 8000000000:63:085:0033; площа 0,0152 га; категорія земель -  
землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.07;  
справа № 653130586).

За наявною в управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської  
ради інформацією, управлінням захисту прав та інтересів територіальної громади  
міста Києва підготовлено до проекту рішення висновок від 20.09.2024 № 08/226-  
1321 у якому зазначено: «В управлінні відсутня інформація щодо кримінальних  
проваджень, що стосуються поданого проекту. Запити правоохоронних органів не  
надходили».

Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із  
зацікавленою особою не надано.

Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту  
рішення вважає за необхідне зазначити таке.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення земельна ділянка забудована.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ФОП Ковальчуку А.О. на праві власності належить:

- нежитлова будівля (літера Е) загальною площею 150,2 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 813997280000; номер відомостей про речове право: 12679807; дата державної реєстрації: 03.12.2015);

- групи приміщень з № 1 по № 9 (літера Е) загальною площею 96,80 кв.м (реєстраційний номер майна: 37637366; дата державної реєстрації: 17.09.2012).

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 19 березня 2008 року № 66-6-00458 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03 вересня 2019 року № 291) 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.

Водночас, до матеріалів проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 13.06.2024 № ДК/134-АО/2024 в якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:085:0033 встановлено, що на земельній ділянці розміщується комплекс торговельних споруд, які використовуються як магазин зоотоварів, магазин одягу, магазин квітів, перукарня, кофейня та обмін валют. Ділянка не огорожена та не охороняється.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що частина комплекс торговельних споруд розміщена за межами відведеної ФОП Ковальчуку Аркадію Олександровичу земельної ділянки, орієнтовна площа додатково займаної території становить 100 кв.м.»

Отже, постає питання правових підстав розміщення на даній земельній ділянці зазначених будівель.

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

Відповідно до частини першої статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

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.

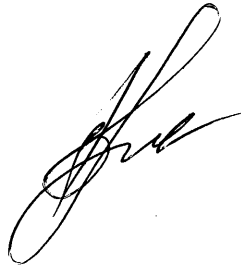


Крім того, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 03 листопада 2021 року по справі № 910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання: «сукупності юридичних фактів, необхідних для поновлення договору оренди землі, насамперед належного виконання орендарем 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 проєкт рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІЄНКО  
Алла КОХАН