



08/231 - 1336/ПР
03.06.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про відмову у поновленні приватному малому підприємству «МИР» договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278) для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва

Невідмірений
30.07.2020

Відповідно до частини першої статті 416 Цивільного кодексу України, статті 23, Господарського кодексу України, статей 9, 83, 93, 96 Земельного кодексу України, статей 16, 17, 31, 33 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пунктів 8.4, 11.3, 11.7 договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва, у зв'язку із невиконанням приватним малим підприємством «МИР» умов Договору, в частині цільового використання земельної ділянки, строків її забудови та сплати орендної плати, зважаючи на ініціативу громадськості щодо припинення перебування земельної ділянки в оренді та створення на ній скверу, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити малому приватному підприємству «МИР» у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,9109 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування

виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва.

2. Доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

2.1. Проінформувати приватне мале підприємство «МИР» (код ЄДРПОУ 03574718) про прийняття цього рішення у визначенні законом строки.

2.2. Вжити в установленому законодавством порядку заходів щодо державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки за договором оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278).

2.3. Направити приватному малому підприємству «МИР» (код ЄДРПОУ 03574718) у строки, визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди земельної ділянки, визначеного пунктом 1 цього рішення.

3. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України.

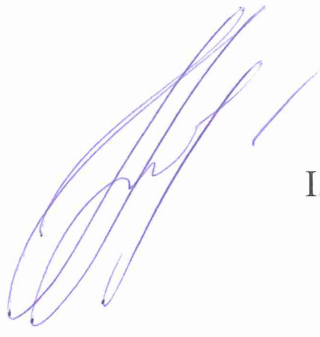
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



І. Мірошніченко

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань містобудування, архітектури та
землекористування

*підтримано в порядку
з. ч. ст 80 Регламенту*



Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Г. Гаршина

*з правовим висновком
вч 22.04.2020
№ 230-1131*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про відмову у поновленні приватному малому підприємству «МИР»
договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами
внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від
03.09.2015 № 278) для будівництва, експлуатації та обслуговування
виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в
Оболонському районі м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Рішенням Київської міської ради від 14.06.2007 № 874/1535 «Про передачу приватному малому підприємству «МИР» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва» передано приватному малому підприємству «МИР» в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,9109 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019), що знаходиться на вулиці Петра Калнишевського (до перейменування - вулиця Михайла Майорова), 4 в Оболонському районі м. Києва (далі – Земельні ділянки).

На підставі зазначеного рішення Київська міська рада (далі – Орендодавець) уклала з приватним малим підприємством «МИР» (далі – Орендар) договір оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва (Договір).

На підставі витягу з протоколу № 20 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування від 29.07.2015 укладено Угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278, якою Договір поновлено на 5 років.

Строк дії Договору закінчується 03 вересня 2020 року.

Відповідно до п. 11.7 Договору, після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж, за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та в розмірах, встановлених цим Договором.

Водночас Орендар впродовж тривалого часу неналежним чином виконував свої обов'язки та постійно порушував умови Договору, а тому втратив своє переважне право на поновлення Договору, виходячи з наступного.

Відповідно до абз. 1-3 пункту 8.4. Договору Орендар зобов'язаний:

- завершити забудову земельної ділянки в строки встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;

- своєчасно вносити орендну плату.

Згідно з пунктом 5.1. Договору на земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням земельної ділянки.

Проте, як стало відомо з акту обстеження земельної ділянки від 11.12.2018 № 18-1544-05, під час обстеження вказаної земельної ділянки працівниками Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було встановлено, що земельна ділянка Орендарем не використовується. Ознак проведення будівельних робіт не виявлено. На частині зазначеної земельної ділянки ростуть зелені насадження, інша частина орієнтованою площею 0,06 га забудована гаражами автокооперативу по будівництву та експлуатації гаражів (АКБЕГ) «Мінський».

Сама земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) не огорожена, захарашена побутовим та будівельним сміттям. Будівництво виробничо-складських приміщень не проводиться та не розпочато.

За результатами обстеження виявлено ознаки самовільного зайняття АКБЕГ «Мінський» частини земельної ділянки та невиконання Орендарем умов Договору (п. 8.4.) в частині забудови земельної ділянки.

Відповідно до листа Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.12.2019 № 073-10950 Департамент не видавав та не реєстрував документи довільного і декларативного характеру, що надають право на виконання підготовчих/будівельних робіт за адресою: вул. Петра Калнишевського (Михайла Майорова) 4 в Оболонському районі м. Києва.

Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.12.2019 № 055-14392 Департаментом не видавалися містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва на вул. Петра Калнишевського (колишня вул. Михайла Майорова) 4 в Оболонському районі м. Києва.

Відповідно до листа Головного управління Державної податкової служби у м. Києві від 06.12.2019 № 22/4/26-15-44-07-18, наразі за приватним малим підприємством «МИР» (ЄДРПОУ 03574718) обліковується податковий борг по сплаті орендної плати за землю в сумі 225 092,50 грн, що виникла у зв'язку з несплатою поточних податкових зобов'язань відповідно до податкового розрахунку земельного податку № 9025453753 від 19.02.2019.

Таким чином, хоча з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки минуло 12 років, однак будівництво на вказаній земельній ділянці досі не розпочато. Крім того, вказана земельна ділянка використовується з порушенням її цільового призначення: на земельній ділянці розташовані самочинно збудовані гаражі, а також побутові та будівельні відходи.

Також Орендар впродовж тривалого часу не сплачував оренду плати, чим порушив вимоги Земельного та Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», а також умови п. 4, 8.1., 8.4. Договору.

Важливо також відмітити, що територіальна громада Оболонського району активно виступає проти продовження Договору оренди земельної ділянки на вул. Калнишевського, 4 та, натомість, наполягає на створенні на цій території земельної зони загального користування (скверу).

Враховуючи вищевикладене, існує об'єктивна необхідність підтримати поданий проєкт рішення та відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про

поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва.

2. Цілі та завдання прийняття рішення

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є відмова в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,9109 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

– відмову малому приватному підприємству «МИР» у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,9109 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва;

– надання доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації): проінформувати приватне мале підприємство «МИР» (код ЄДРПОУ 03574718) про прийняття цього рішення у визначенні законом строки; вжити в установленому законодавством порядку заходів щодо державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки за договором оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278); направити приватному малому підприємству «МИР» (код ЄДРПОУ 03574718) у строки, визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди земельних ділянок, визначеного пунктом 1 цього рішення;

– офіційне оприлюднення цього рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України;

– покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

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

Даний проєкт рішення підготовлений відповідно до частини першої статті 416 Цивільного кодексу України, статті 23, Господарського кодексу України,

статей 9, 83, 93, 96 Земельного кодексу України, статей 16, 17, 31, 33 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пунктів 8.4, 11.3, 11.7 договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015 № 278), укладеного між Київською міською радою та приватним малим підприємством «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація цього рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття даного рішення дасть змогу вжити заходів щодо припинення недобросовісним користувачем використання земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню, знизить соціальну напругу у мікрорайоні та дозволить територіальній громаді м. Києва вирішити багаторічні питання збереження від забудови земельної ділянки та, натомість, створення там зеленої зони загального користування (скверу).

7. Суб'єкти подання проєкту рішення

Суб'єктом подання даного проєкту рішення є депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Мірошніченко Ігор Михайлович.

8. Доповідач на пленарному засіданні

Доповідач на пленарному засіданні сесії Київської міської ради – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Мірошніченко Ігор Михайлович.

Відповідальний за супроводження проєкту рішення – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Мірошніченко Ігор Михайлович.

Депутат Київської міської ради

Ігор Мірошніченко





УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ДЕПАРТАМЕНТ З ПИТАНЬ ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО -
БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ МІСТА КИЄВА**

вул. Хрещатик, 32 А, м. Київ, 01044 тел. (044) 202 77 72

Контактний центр міста Києва (044) 15 51Е-mail: dabk@kievcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 40224921

03.12.2019 № 043-10950

на № _____ від _____

Депутатові Київської міської ради
І. МІРОШНИЧКУ
grompryimalnya@gmail.com
просп. П. Григоренка, 39-Б, оф. 88
м. Київ, 02140

Шановний пане Ігоре

Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) в межах повноважень розглянув Ваше депутатське звернення від 25.11.2019 № 08/279/08/042/624 щодо об'єкта будівництва за адресою: вул. Петра Калнишевського (Михайла Майорова), 4 у Оболонському районі. За результатами розгляду повідомляємо.

Згідно з частиною другою статті 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Департамент здійснює повноваження щодо державного архітектурно-будівельного контролю в місті Києві та дозвільно-декларативних функцій стосовно об'єктів незначного (СС1) та середнього (СС2) класу наслідків (відповідальності) з 12.10.2016.

Департамент не видавав, не реєстрував документів дозвільного і декларативного характеру, що дають право на виконання підготовчих/будівельних робіт за адресою: вул. Петра Калнишевського (Михайла Майорова), 4 у Оболонському районі, а отже відсутні запитовані документи.

Відповідно до положень статті 3 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» державний

нагляд (контроль) здійснюється лише за наявності підстав та в порядку, визначених законом.

Процедуру здійснення заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт визначено Порядком здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553 (далі – Порядок № 553).

За наявності визначених підстав проведення заходів спрямованих на дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності здійснюється після оформлення направлення на проведення позапланової перевірки.

У формі направлення на проведення перевірки зазначаються, зокрема, найменування суб'єкта господарювання щодо якого здійснюється захід та місцезнаходження об'єкта будівництва.

Разом з тим, керуючись статтею 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядком № 553, Департаментом вживаються організаційні заходи щодо проведення позапланової перевірки дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за адресою: вул. Петра Калнишевського (Михайла Майорова), 4 у Оболонському районі.

Однак, у Вашому депутатському зверненні відсутня інформація відносно найменування суб'єкта господарювання стосовно діяльності якого повинен здійснюватися захід.

З метою вжиття заходів державного архітектурно-будівельного контролю просимо Вас надати, у разі наявності інформацію щодо суб'єкта містобудування (найменування, місцезнаходження та код ЄДРПОУ), яким виконуються будівельні роботи за цією адресою.

За результатами проведення перевірки, та у разі виявлення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності, Департаментом буде вжито відповідних заходів реагування.

З повагою

Директор



Володимир КУЗЬМЕНКО



**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС у м. Києві**

вул. Шолуденка, 33/19 м. Київ, 04116, тел.: (044) 454-70-87 факс (044) 520-62-72
E-mail: kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 43141267

від _____ 20__ р. № _____ На № _____ від _____ 20__ р.

ПРИЙМАЛЬНИЙ ДЕПУТАТА
КИЇВРАДИ
І.М. МІРОШНИЧЕНКА

ДЕПУТАТУ КИЇВСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ
МІРОШНИЧЕНКО І.М.

ВХ. № 08\279\08\042\176
ВІД 16.12.2019

пр.П.Григоренка,39-Б,офіс 88
м. Київ, 02140

Про сплату землекористувачем
орендної плати за землю

Головне управління ДПС у м. Києві на депутатське звернення від 25.11.2019 №08/279/08/042/625 (вх. ГУ ДПС у м. Києві від 29.11.2019 №18/4) щодо сплати орендної плати за землю суб'єктом господарювання повідомляє наступне.

Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, справляння плати за землю здійснюється відповідно до Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами (далі – Податковий кодекс).

Відповідно до вимог с. 286 Податкового кодексу підставою для нарахування земельного податку є дані земельного кадастру.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (ст.288 Податкового кодексу).

Відповідно до п.286.2 ст. 286 Податкового кодексу платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 Податкового кодексу, з розбивкою річної суми рівними частинами за місяцями (п. 286,2 ст.286 Податкового кодексу).

ГУ ДПС У М. КИЄВІ
22/4/26-15-44-07-18 від 06.12.2019



Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій деклараціях на поточний рік, сплачується рівними частинами власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця (п. 287.3 ст. 287 Податкового кодексу).

Згідно п. 63,6 ст.63 Податкового кодексу, облік платників податків в органах Державної фіскальної служби ведеться за податковими номерами платників податків.

Податковим номером платника податків є код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України (ЄДРПОУ).

Ведення обліку платежів по орендній платі за землю в розрізі договорів оренди землі, кадастрових номерів чи адрес земельних ділянок чинними нормативними документами не передбачено.

Згідно облікових даних інтегрованих карток платників податків інформаційно-телекомунікаційної системи контролюючого органу по платнику ПМП « МИР» (ЄДРПОУ 03574718) станом на 04.12.2019 обліковується податковий борг по сплаті орендної плати за землю (ККДБ 18010600) по ДП у Оболонському районі м. Києва в сумі 225092,50 грн., що виник у зв'язку з несплатою поточних податкових зобов'язань відповідно до податкового розрахунку земельного податку № 9025453753 від 19.02.2019.

В.о.начальника



Нонна БАГМЕТ

Світлана Романович 520 62 76



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 278 19 85, e-mail: info@kga.gov.ua http://www.kga.gov.ua

04.12.2019 № 055-14392

Депутатові Київської міської ради

Мірошниченку І.М.

просп. Петра Григоренка, 39-Б, офіс 88,
м. Київ, 02140

grompryimalnya@gmail.com

Про надання копій містобудівних
умов та обмежень

Шановний Ігорю Михайловичу!

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто Ваше депутатське звернення від 25.11.2019 № 08/279/08/042/623 щодо надання копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва на вул. Петра Калнишевського (колишня вул. Михайла Майорова), 4 у Оболонському районі (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019). За результатами опрацювання зазначеного питання повідомляємо.

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту, містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва на вищевказану земельну ділянку не надавались.

З повагою

Заступник директора

Юрій ТАЦІЙ

ПРИЙМАЛЬНЯ ДЕПУТАТА

КИЇВРАДИ

І.М. МІРОШНИЧЕНКА

ВХ. № 08\279\08\042\1178
ВІД 10.12.2019

Тетяна Усик
Олена Кулик 278 80 84

вх. № 055/10733 від 25.11.2019
вх. № 055/10939 від 02.12.2019



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32А, м. Київ, 01601, тел. (044) 279-58-72, ф. (044) 288-04-57
КБУ "Контактний центр міста Києва" (044) 15-51, E-mail: dzr@kmda.gov.ua, КМУ (044) 279-58-72

02.12.19 № 05716-22507
на № _____ від _____

Депутатові Київської міської ради
І. МІРОШНИЧЕНКУ

Шановний Ігорю Михайловичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчий орган Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на Ваше депутатське звернення від 25.11.2019 № 08/279/08/042/622 надає матеріали обстеження земельної ділянки на вул. Петра Калнишевського (Майорова), 4 (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) в Оболонському районі м. Києва та правостановлюючі документи на вищевказану земельну ділянку.

Додатки: на 10 арк. в 1 прим.

З повагою,
Директор

Петро ОЛЕНИЧ

ПРИЙМАЛЬНЯ ДЕПУТАТА
КИЇВРАДИ
І. М. МІРОШНИЧЕНКА

ВХ. № 08/279/08/042/1147
ВІД 03.12.2019

Ярослав Господаренко
Олександр Сокарев 2793764

ВХ. № 057/17467 від 25.11.2019



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел.

АКТ
обстеження земельної ділянки

№ 18-1544-05 від 11.12.2018

м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Петра
Калишівського, 4 (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) у
Оболонському районі м. Києва

(код земельної ділянки)

проведене посадовою особою Департаменту земельних ресурсів відповідно до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 25.09.2003р. № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України головним спеціалістом Сокаревим Олександром Вікторовичем

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 № 16/890 та запиту Київської місцевої прокуратури №5 від 14.11.2018 № 43-8731 вих 18

(дата, номер)

в присутності

(посада, прізвище, ім'я, по батькові представника суб'єкта господарювання)

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Вид документа на користування: договір оренди від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними договором про внесення змін до договору оренди від 03.09.2015 №278)

Цільове призначення: для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень

Фактичне використання: ростуть зелені насадження та розміщені гаражі автокооперативу по будівництву та експлуатації гаражів «Мінський»

Площа згідно відводу: 0,9109 га

Площа по факту: не встановлено

Плата за землю згідно довідки підприємства: інформація відсутня


- результати обстеження: обстеженням проведеним на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київради від 25.09.2003 № 16/890 встановлено наступне: Згідно з базою даних міського земельного кадастру земельна ділянка площею 0,9109 га за адресою: вул. Петра Калнишевського, 4 (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) у Оболонському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.06.2007 №874/1535 передана в оренду ПрМП «МИР» для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень (договір оренди від 05.12.2007 № 78-6-00495). На підставі витягу з протоколу № 20 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування до протоколу від 29.07.2015 зазначений договір оренди поновлено на 5 років (договір про поновлення від 03.09.2015 №278). Термін дії договору оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 до 03.09.2020 року.

Обстеженням проведеним працівниками Департаменту земельних ресурсів встановлено, що на частині зазначеної земельної ділянки ростуть зелені насадження, інша частина орієнтовною площею 0,06 га, забудована гаражами автокооперативу по будівництву та експлуатації гаражів (АКБЕГ) «Мінський». Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:134:0019) не огорожена, захарчена побутовим та будівельним сміттям. Будівництво виробничо-складських приміщень не проводиться та не розпочато. За результатами обстеження вбачаються ознаки самовільного зайняття (АКБЕГ) «Мінський» земельної ділянки орієнтовною площею 0,06 га та невиконання ПрМП «МИР» умов договору оренди (п.8.4) в частині забудови земельної ділянки.

Додатки:

(план-схема земельної ділянки – обов'язково, інші необхідні матеріали)

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів


(підпис)

Сокарев О.В.
(прізвище, і. б.)

При обстеженні
були присутні:

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений,
копію акту отримав

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена
поштою

(дата)

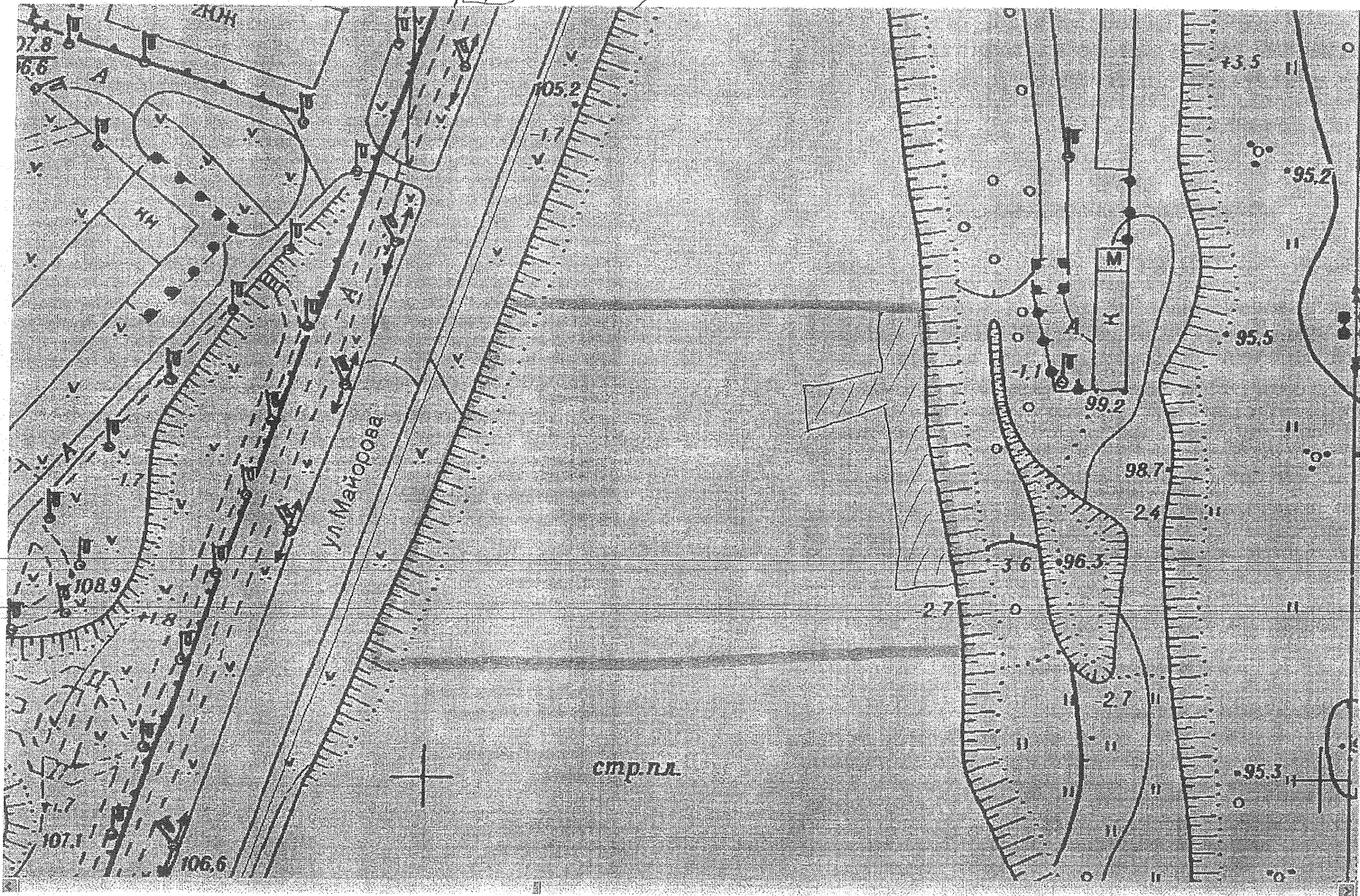
вих. №

Начальник відділу
моніторингу та
контролю


(підпис)

Господаренко Я.П.
(прізвище, і. б.)

— земельна змека в оради: МрМД "МДР"
▭ — зареџи





МЗК-1-00578
78.134.019 16.09.2015
278 від 03.09.2015
ДЗР
КМДА 2 347011905503

про поновлення договору оренди земельної ділянки

Місто Київ, третього вересня дві тисячі п'ятнадцятого року.

Київська міська рада, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, місцезнаходження якої: м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 36 – далі у тексті – «Орендодавець», в особі Заступника міського голови – секретаря Київської міської ради **Резнікова Олексія Юрійовича**, зареєстрованого за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, буд. 49а, кв. 26, що діє на підставі довіреності, посвідченої Кравченко Н.П., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 19 травня 2015 року, за реєстровим № 92 – з однієї сторони, та **Приватне мале підприємство «МИР»**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 03574718, місцезнаходження якого: м. Київ, вул. Тимошенка, буд. 18; – далі у тексті – «Орендар», в особі Директора **Резніка Сергія Васильовича**, зареєстрованого за адресою: м. Київ, вул. Героїв Сталінграда, буд. 14-б, кв. 21, що діє на підставі Статуту, – з другої сторони, на підставі статті 792 Цивільного кодексу України, статті 33 Закону України «Про оренду землі», пункту 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 63/9120 (зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 195/1060), висновку до кадастрової справи № А-21640 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 20 від 29.07.2015, уклали цю Угоду про таке:

1. Поновити на 5 (п'ять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між Орендодавцем та Орендарем, посвідчений Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 29 листопада 2007 року за реєстровим № 3429, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 05.12.2007 за № 78-6-00495, (далі у тексті – Договір оренди).

2. Викласти Договір оренди в наступній редакції:

«ДОГОВІР оренди земельної ділянки»

Київська міська рада, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, місцезнаходження якої: м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 36 – далі у тексті – «Орендодавець», в особі Заступника міського голови – секретаря Київської міської ради **Резнікова Олексія Юрійовича**, зареєстрованого за адресою: м. Київ, вул. Володимирська, буд. 49а, кв. 26, що діє на підставі довіреності, посвідченої Кравченко Н.П., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 19 травня 2015 року, за реєстровим № 92 – з однієї сторони, та **Приватне мале підприємство «МИР»**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 03574718, місцезнаходження якого: м. Київ, вул. Тимошенка, буд. 18; – далі у тексті – «Орендар», в особі Директора **Резніка Сергія Васильовича**, зареєстрованого за адресою: м. Київ, вул. Героїв Сталінграда, буд. 14-б, кв. 21, що діє на підставі Статуту – з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

HAO 743740

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 874/1535, пункту 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 63/9120 (зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 195/1060), висновку до кадастрової справи № А-21640 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 20 від 29.07.2015 передає, а Орендар приймає в оренду (*строкове платне користування*) земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або Земельну ділянку), визначену цим Договором.

Земельна ділянка, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Закону України від 06.09.2012 № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Реєстрація права власності на об'єкт оренди здійснюється згідно з Законом України від 14.05.2013 № 233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» одночасно з державною реєстрацією права оренди.

2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- місце розташування – вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва;
- розмір – 0,9109 (нуль цілих дев'ять тисяч сто дев'ять десятитисячних) га;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських приміщень;
- кадастровий номер – 8000000000:78:134:0019.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві Держгеокадастру від 07.08.2015 № 9737 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 4 256 415 (чотири мільйони двісті п'ятдесят шість тисяч чотириста п'ятнадцять) грн. 99 коп.

2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку на період будівництва встановлюється у розмірі 3 (трьох) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

Після введення об'єкта в експлуатацію річна орендна плата встановлюється у розмірі:

- 3 (трьох) відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, що визначається пропорційно площі приміщень виробничого призначення;
- 5 (п'яти) відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, що визначається пропорційно площі складських приміщень.

У випадку, коли розташовані на Земельній ділянці будівлі, споруди або їх частини здаються в оренду іншим суб'єктам, орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у



- розмірі 10 (десяти) відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або її частини, що припадає на орендовані площі будівель, споруд або їх частини.
- Обчислення розміру орендної плати за Земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.
- 4.3. У випадку порушення термінів будівництва об'єкта, що визначені п.п. 8.4 Договору, орендна плата встановлюється у двократному розмірі, що визначений у п.п. 4.2. Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки.
- 4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у двократному розмірі, орендна плата розраховується та сплачується відповідно до п.п. 4.2 Договору.
- 4.5. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, внесення змін до цього Договору та з урахуванням п.п. 4.6 даного Договору.
- 4.6. Розмір орендної плати змінюється шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, якщо орендна ставка визначена у п.п. 4.2 Договору нижча, ніж мінімальна орендна ставка визначена чинним законодавством України. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради та доведення даного рішення до Орендаря для ознайомлення, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.
- 4.7. Зміна нормативної грошової оцінки Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.
- 4.8. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частками за податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33210812700006, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ в Оболонському районі м. Києва, код ЄДРПОУ 38002491. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.
- 4.9. Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.
- 4.10. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, зміни мінімального розміру орендної плати, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення стану орендованої Земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.
- 4.11. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.
- 4.12. За порушення Орендарем п.п. 8.4. Договору щодо термінів забудови Земельної ділянки, останній зобов'язаний сплатити подвійну ставку орендної плати, визначеної у п.п. 4.2 цього Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, за кожен день з моменту виявлення порушення та моменту його усунення.

НАО 743741

Контроль за виконанням умов договору та виявлення порушень здійснюється Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в межах компетенції, визначеної рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 № 16/890 «Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві».

4.13. У випадку викупу даної Земельної ділянки Орендарем, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до моменту державної реєстрації права власності на дану Земельну ділянку.

4.14. У випадку відчуження об'єкта нерухомого майна, що належало Орендарю та розташоване на Земельній ділянці, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до оформлення відповідного права на дану Земельну ділянку новим власником даного нерухомого майна.

4.15. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, парахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює орган доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

5. Умови використання Земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

6.1. Сторони підтверджують, що Земельна ділянка, яка є об'єктом за цим Договором, передається в оренду у придатному для її використання стані та вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

6.2. Право оренди Земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права.

7. Умови повернення Земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі недоотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вони продаються;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.



8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має переважне право перед іншими особами на поновлення Договору;

8.4. Орендар зобов'язаний:

- завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити в установленому порядку витяги з технічної документації (довідки) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін. Після одержання цих витягів (довідок) передати їх (її) до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки, копії витягів з технічної документації, засвідчених печаткою та підписом керівника Орендаря, передати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання Земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування Земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни при виникненні відповідного права на землю у нового власника об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед органом доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- після подання до відповідного органу доходів і зборів податкової декларації з плати за землю, не пізніше 01 квітня та 01 жовтня поточного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату орендної плати, надавши засвідчені печаткою та підписом керівника Орендаря підтверджуючі документи, а саме: податкову декларацію з відміткою органу доходів і зборів про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною відміткою банку про сплату коштів;
- питання відшкодування відновної вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень № 21 від 16.02.2005) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах Земельної ділянки;
- питання пайової участі вирішити відповідно до законодавством;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 26.04.2005 № 19-3402, Київської міської санепідстанції від 07.02.2005 № 769, управління охорони навколишнього природного середовища від 25.02.2005 № 071/04-4-19/319 та від 18.02.2005 № 08-8-18/856, дочірнього

підприємства «Інститут генерального плану міста Києва» ВАТ «Київпроект» від 21.04.2005 № 831 та Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.06.2015 № 057041-11107;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди Земельної ділянки надати копію цього Договору до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

8.5. Право на оренду Земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

8.6. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи її частини
Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

10. Страхування об'єктів оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

11.1. Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнення до цього Договору, сплачує Орендар.

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- набуття права власності на об'єкти нерухомості, що розташовані на орендованій іншою особою Земельній ділянці. В даному випадку в договорі про відчуження об'єктів нерухомості, що розташовані на Земельній ділянці, що є предметом цього Договору визначається суб'єкт (Орендар за цим Договором або новий власник об'єктів нерухомості), який сплачує орендну плату відповідно до розмірів встановлених цим Договором та несе відповідальність за зобов'язаннями передбаченими цим Договором для Орендаря, до моменту оформлення новим власником нерухомості відповідного права на дану Земельну ділянку.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- у разі необхідності використання Земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законодавством;
- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує Земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, у разі порушення строків завершення забудови Земельної ділянки та здійснення без згоди Орендодавця відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;



11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у п.п. 5.1. та 8.4. цього Договору.

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором.

- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи – Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

12. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання Договору та вирішення спорів

12.1. У разі невиконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством.

12.2. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда Земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду в порядку, встановленому чинним законодавством України.

13.2. Умови договору суборенди Земельної ділянки повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення

14.1. Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

14.2. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.»

3. Дана Угода є невід'ємною частиною Договору оренди, посвідченого Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 29 листопада 2007 року за реєстровим № 3429, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 05 грудня 2007 року за № 78-6-00495, і набуває чинності з дня її нотаріального посвідчення в установленому порядку.

4. Орендар сплачує орендну плату за період від дня закінчення дії Договору оренди до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених Договором. № 748745



5. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цієї Угоди, сплачує Орендар.

6. Усі спори, пов'язані з виконанням умов цього Договору, вирішуються в судовому порядку із застосуванням чинного законодавства України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цієї Угоди.

7. Ця Угода складена у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у нотаріуса.

8. Сторонам нотаріусом роз'яснено зміст ст. 125 Земельного кодексу України.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ Заступник міського голови – секретар Київської міської ради	ОРЕНДАР Директор
	

Місто Київ, Україна, третього вересня дві тисячі п'ятнадцятого року.

Цю Угоду посвідчено мною, **Кравченко Н.П.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Угоду підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали Угоду, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Приватного малого підприємства „МІР”, повноваження їх представників і належність Київській міській раді земельної ділянки, яка передається в оренду, перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 278
Стягнуто плати за домовленістю.



Приватний нотаріус



Всього прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
і скріплено печаткою
аркуша.



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

22.07.2020 № 8/230-1131

на № _____ від _____

Депутату Київської міської ради
Ігорю МІРОШНИЧЕНКУ

Правовий висновок до проєкту рішення Київської міської ради
«Про відмову у поновленні приватному малому підприємству «МИР» договору
оренди земельної ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними
угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015
№ 278) для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських
приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва»
(проєкт рішення від 03.06.2020 № 08/231-1336/ПР)

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

Проєктом рішення передбачається відмовити приватному малому
підприємству «МИР» (далі - Орендар) у поновленні договору оренди земельної
ділянки від 05.12.2007 № 78-6-00495 (зі змінами внесеними угодою про
поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.09.2015
№ 278) для будівництва, експлуатації та обслуговування виробничо-складських
приміщень на вул. Михайла Майорова, 4 в Оболонському районі м. Києва.

Так, відповідно до преамбули проєкту рішення Київської міської ради
підставами для прийняття такого є порушення умов зазначеного договору, а
саме: невиконання приватним малим підприємством «МИР» умов укладеного
договору, в частині цільового використання земельної ділянки, строків її
забудови та сплати орендної плати та ініціативи громадськості щодо припинення
перебування земельної ділянки в оренді та створення на ній скверу.

Відповідно до інформації зазначеної в пояснювальній записці,
повідомляється, що за Орендарем відповідно листа Головного управління
Державної податкової служби у м. Києві від 06.12.2019 № 22/4/26-15-44-07-18
обліковується податкова заборгованість по сплаті орендної плати за
користування земельною ділянкою в сумі 225092,50 грн.

Відповідно до пункту «д» статті 141 Земельного кодексу України підставою припинення права користування земельною ділянкою, є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Враховуючи врегулювання відносин, пов'язаних з орендою землі, зокрема, положеннями Цивільного кодексу України, слід дійти висновку, що при вирішенні питання щодо відмови у поновленні договору оренди, застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 Цивільного кодексу України, згідно з якою необхідна наявність істотного порушення стороною договору.

Відповідно до статті 41 Податкового кодексу України, контролюючими органами є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову, державну митну політику, державну політику з адміністрування єдиного внеску, державну політику у сфері боротьби з правопорушеннями під час застосування податкового та митного законодавства, законодавства з питань сплати єдиного внеску та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючий орган (далі - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову та митну політику), його територіальні органи.

Статтею 288.1. Податкового кодексу України передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Отже враховуючи вищевикладені норми законодавства, єдиним органом яким здійснюється адміністрування та контроль щодо сплати орендної плати відповідно до укладених договорів оренди земельних ділянок є відповідний орган державної фіскальної служби.

При цьому слід зазначити що, проект рішення Київської міської ради разом з додатками, який надано до управління правового забезпечення Київської міської ради не містить відповідних даних щодо нарахованої та сплаченої орендної плати періоду її виникнення, що в свою чергу вказувало б на факт періодичної не сплати орендної плати за користування земельною ділянкою встановлення факту в якому саме обсязі сплачується орендна плата.

В частині щодо зазначення такої підстави для відмови у поновленні договору оренди земельної ділянки, а саме: «невиконання приватним малим підприємством «МИР» умов укладеного договору, в частині цільового використання земельної ділянки» зазначаємо наступне.

Відповідно до вимог нормопроектувальної техніки, нормативний документ повинен мати преамбулу - вступну частину, 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.

Отже, преамбула зазначеного проекту рішення Київської міської ради повинна містити чітке визначення, яке саме порушення вчинено Орендарем, оскільки зазначення «невиконання приватним малим підприємством «МИР» умов укладеного договору в частині цільового використання земельної ділянки» може трактуватись як «використання земельної ділянки не за цільовим призначення» так і «не використання земельної ділянки за цільовим призначення», що в свою чергу може призвести до оскарження та скасування прийнятого рішення в судовому порядку.

Також, відповідно до інформації зазначеної в пояснювальній записці до проекту рішення повідомляється, що Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проведено обстеження зазначеної земельної ділянки та за результатами чого складено відповідний акт обстеження від 11.12.2018 № 18-1544-05, з якого вбачаються ознаки самовільного зайняття АКБЕГ «Мінський» частини земельної ділянки та не виконання Орендарем умов укладеного договору оренди (п. 8.4) в частині забудови земельної ділянки.

Однак, звертаємо увагу що відповідності до преамбули Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV (далі - Закон), цей Закон визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Так, згідно положень статті 6 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать зокрема здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю та виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

В свою чергу, у відповідності до положень статті 10 Закону державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право: безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель; складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності.

Отже, для підтвердження використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, необхідне встановлення порушень норм земельного

законодавства та умов договору зі сторони Орендаря у спосіб передбачений Законом.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ганна ГАРШИНА