



08/231-139/ПР
31.01.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. 902

Про поновлення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами) для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II, 12 у Печерському районі м. Києва



649110584

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» та враховуючи звернення приватного акціонерного товариства «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» від 19 липня 2023 року № 649110584, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (з урахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2018 року № 839) для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II, 12 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:061:0067; площа 1,1714 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 649110584).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (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 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами) на новий строк.

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

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

20.03.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Валентина Положишник
Від 04.04.2024 № 8/230-396

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-59293 від 19.12.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами) для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II, 12 у Печерському районі м. Києва)

До справи
№ 649110584



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» (ЄДРПОУ 24089818) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	АКЦІОНЕРИ ЗГІДНО РЕЕСТРУ Розмір внеску до статутного фонду: 175 000,00 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КАГРАМАНЯН РУЗАННА РАЗМИКОВНА Україна, 01133, місто Київ, б. Лесі Українки, будинок 1Е, квартира 22. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100
Клопотання	від 19.07.2023 № 649110584, від 28.11.2023 № 328

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 80000000000:79:061:0067).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Іоанна Павла II (до перейменування - вул. Патріса Лумумби), 12 у Печерському районі
Площа	1,1714 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	60 790 572 грн.

* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 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>Забудована. На земельній ділянці збудовано 2 багатоквартирних житлових будинки та ще 1 в процесі будівництва (ЖК «Taryan Towers»). На огороженій парканом території складовані будівельні матеріали та розміщується будівельна техніка, на частині ділянки здійснюється благоустрій території (акт обстеження земельної ділянки від 17.10.2023 № ДК/217-АО/2023).</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству на вул. Іоанна Павла II, 12 (колишня вул. Патріса Лумумби, 12) у Печерському районі м. Києва належить майновий комплекс, що складається з будівель та споруд, а саме: будівля (літ. Л) загальною площею 36,70 кв.м., споруди: сарай (літ. М), підпірна стінка № I, підпірна стінка № II, підпірна стінка № III, вимощення асфальтобетонне № IV, підпірна стінка № V, огорожа бетонна №1, огорожа № 2, (дата державної реєстрації об'єктів 20.09.2011, реєстраційний номер майна 34670929).</p> <p>Сертифікатами від 30.09.2020 серії IV № 123200930538 та від 31.01.2023 серії IV № 123230104748 Державна архітектурно-будівельна інспекція України засвідчила відповідність закінченого будівництвом об'єктів проектній документації та підтверджує їх готовність до експлуатації.</p> <p>Листом від 28.11.2023 № 328 Товариство інформує, що з керуючою компанією ТОВ «Метрополіс Сервіс» укладений договір від 22.12.2020 № ТТ-1 про передачу для експлуатації (утримання) багатоквартирного житлового будинку № 1 (1 пусковий комплекс). Майнові права на об'єкт в цілому третім особам не передавалися.</p> <p>Будівництво здійснюється відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 30.12.2016 № IV 115163651385, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Належить до територій промислових (існуючих) та частково:</p> <ul style="list-style-type: none"> - житлової середньо- та малоповерхової забудови; - житлової садибної забудови.
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 - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.07.</p>
Розташування в зеленій зоні:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.

Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 15.12.2011 № 943/7179 передавалась Товариству в оренду на 7 років для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 05.06.2012 № 82-6-00662).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 17.04.2018 № 469/4533 до вказаного договору внесено зміни в частині строку його дії (договір про внесення змін до договору оренди від 25.07.2018 № 839).</p> <p>Термін оренди за договором до 31.12.2023.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 15.06.2023 № 49316/6/26-15-13-01-08 станом на 15.06.2023 за Товариством заборгованість по орендній платі з юридичних осіб не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 12.12.2023 № 39368/5/26-15-13-01-05 станом на 01.12.2023 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</p> <p>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</p>
-------------------	--

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено 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 містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

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

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

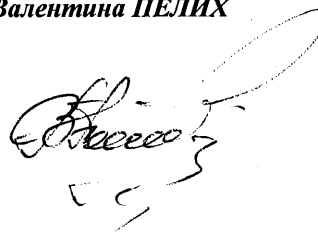
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 823 717 грн. 16 коп (3%)**.

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
04.04.2024 № 08/230-392
на № _____ від _____

тел.: (044) 202-70-19

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 31.01.2024 №08/231-139/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-
БУД» договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-00662
(зі змінами) для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими
приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II, 12 у
Печерському районі м. Києва»

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

Проектом рішення пропонується поновити приватному акціонерному
товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» на 5 років договір оренди земельної ділянки
від 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (з урахуванням договору про внесення
змін до договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2018 року № 839) для
будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями
та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II, 12 у Печерському районі м.
Києва (кадастровий номер 8000000000:79:061:0067; площа 1,1714 га; категорія
земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового
призначення – 02.07; справа № 649110584), встановити, що річна орендна плата,
передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 05
червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних
розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, інші
умови договору оренди земельної ділянки від 05 червня 2012 року № 82-6-
00662 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства
України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення приватному акціонерному товариству «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» у місячний строк з дати оприлюднення цього рішення 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 05 червня 2012 року № 82-6-00662 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 31.12.2023.

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 підпункті 3.1. пункту 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

2. Відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк: 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.

У пояснювальній записці та наданих документах, доданих до проекту рішення не вказано щодо належного виконання орендарем умов договору.

Водночас відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 17.10.2023 № ДК/217-АО/2023, який міститься в матеріалах до проекту рішення, вбачається, що частина ЖК «Taryan Towers» по вул. Іоанна Павла II, 12 (колишня вул. Патріса Лумумби, 12) у Печерському районі м. Києва збудована на невідведеній для зазначених цілей земельній ділянці площею 0,0203 га. Враховуючи викладене, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:061:0111 використовується не за цільовим призначенням, що є порушенням пункту «а» частини I статті 91 Земельного кодексу України.

Також звертаємо увагу, що проект рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) Департамент забезпечує виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва.

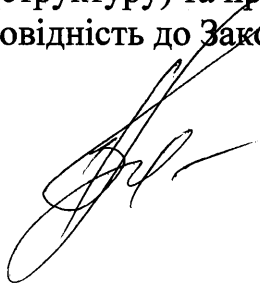
Департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

3. 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.

З огляду на зазначене, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Онішук