



08/231-1484/ПР
24.11.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

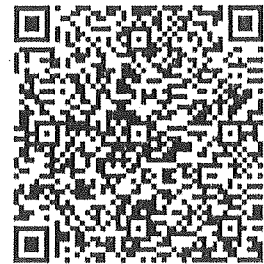
II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Лом. гол. оф.

Про поновлення приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами)



489053478

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення приватного акціонерного товариства «ОБОЛОНЬ» від 07 квітня 2023 року № 489053478, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2018 року № 2886) для експлуатації та обслуговування артезіанської свердловини № 1 на вул. Богатирській, 3 в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:045:0003; площа 1,5944 га; категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 489053478).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (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 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ»:

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 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами) на новий строк.

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

3.3. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

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:

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради з
питань підприємництва, промисловості та
міського благоустрою 04.12.24

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОТАПЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-54189 від 07.09.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення приватному акціонерному товариству
«ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки від 24 грудня
2012 року № 78-6-00718 (зі змінами)**

До справи
№ 489053478



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ОБОЛОНЬ» (ЄДРПОУ 05391057) (далі – ПРАТ «ОБОЛОНЬ»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ФІЗИЧНІ ТА ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЗГІДНО ПЕРЕЛІКУ АКЦІОНЕРІВ
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	СЛОБОДЯН ОЛЕКСАНДР В'ЯЧЕСЛАВОВИЧ Україна, 02097, місто Київ, вул. Радунська, будинок 11, квартира 11. Тип бенефіціарного володіння: <i>Не прямий вирішальний вплив</i> Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 33.85
Клопотання	від 07.04.2023 № 489053478

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:045:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Богатирська, 3 в Оболонському районі
Площа	1,5944 га
Вид та термін	оренда на 10 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування артезіанської свердловини № 1)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	29 368 154 грн 79 коп.

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

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено цей проект рішення.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p>Забудована. На земельній ділянці розміщуються: насосна станція, станція дезінфекції, прохідна та декілька будівель для обслуговування свердловини (акт обстеження від 03.05.2023 № ДК/72-АО/2023).</p> <p>Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарю на праві приватної власності належать нежитлові будівлі та споруди загальною площею 113107,2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 10366480000, запис про право власності від 18.02.2013 № 162560).</p> <p>Відповідно до технічного паспорту на виробничий будинок від 30.01.2013 на зазначеній земельній ділянці розміщено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - насосна «С» площею 409,9 кв. м; - станція дезінфекції «Т» площею 99,5 кв.м; - прохідна «У» площею 16,2 кв.м; - ЦТП площею 49,8 кв.м; - ЧТП площею 49,8 кв.м; - будівля обслуговування свердловини XX площею 30,4 кв.м; - будівля обслуговування свердловини XXI площею 15,5 кв.м; - будівля обслуговування свердловини XXII площею 15,0 кв.м; - будівля обслуговування свердловини XXIII площею 10,7 кв.м; - свердловина XXV.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Територія промислова (існуюча).
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 промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення - 11.02.</p>
Розташування в зеленій зоні:	Не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 12.07.2012 № 815/8152 передана на 5 років в оренду ПАТ «ОБОЛОНЬ» для експлуатації та обслуговування артезіанської свердловини № 1 (договір оренди від 24.12.2012 № 78-6-00718).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 11.04.2018 (протокол №10/72) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 16.07.2018 № 2886).</p> <p>Термін оренди за договором до 16.07.2023.</p>

	<p>Згідно з довідкою центрального МУ ДПС по роботі з ВПП від 23.08.2023 № 4190/5/31-00-13-02-20-Е станом на 23.08.2023 за ПРАТ «ОБОЛОНЬ» податковий борг не обліковується.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів 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 Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проект рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.</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 абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону 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.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект 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.

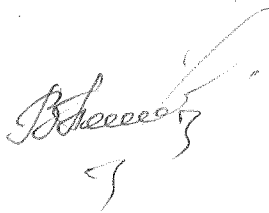
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **881 044 грн 64 коп (3%)**.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Витяг з протоколу № 31/96
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 04.12.2024

6.4.9. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами)» (справа № 489053478, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 24.11.2023 № 08/231-1484/ПР).

Проект рішення підтриманий постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Приватного акціонерного товариства «ОБОЛОНЬ» (вх. № 08/46145 від 14.11.2024) з проханням прискорити розгляд проєкту рішення.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ: Алла ВОДОСТАЄВА.

ВИРІШИЛИ: *Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами)» з рекомендаціями, а саме: у підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення слова «на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік» замінити словами та цифрою «на рівні 3 (трьох) відсотків від нормативної грошової оцінки».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16 (Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Федоренко Ю. С., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 8 (Баленко І. М., Зантарая Г. М., Конопелько М. В., Міщенко О. Г., Сулига Ю. А., Турець В. В., Грушко В. В., Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

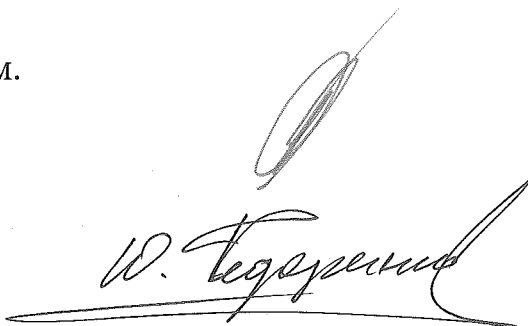
Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО





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

17.12.2024 № 08/230-1670

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 24.11.2023 № 08/231-1484/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «ОБОЛОНЬ» договору
оренди земельної ділянки від 24 грудня 2012 року № 78-6-00718 (зі змінами)»

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

Проектом рішення пропонується поновити приватному акціонерному
товариству «ОБОЛОНЬ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 24
грудня 2012 року № 78-6-00718 (з урахуванням договору про поновлення
договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2018 року № 2886) для
експлуатації та обслуговування артезіанської свердловини № 1 на вул.
Богатирській, 3 в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:78:045:0003; площа 1,5944 га; категорія земель - землі
промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та
іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа №
489053478).

Як вбачається із матеріалів доданих до проекту рішення, земельна ділянка
забудована. На земельній ділянці розміщуються: насосна станція, станція
дезінфекції, прохідна та декілька будівель для обслуговування свердловини (акт
обстеження від 03.05.2023 № ДК/72-АО/2023).

Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
орендарю на праві приватної власності належать нежитлові будівлі та споруди
загальною площею 113107,2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого
майна 10366480000, запис про право власності від 18.02.2013 № 162560).

Відповідно до технічного паспорту на виробничий будинок від 30.01.2013 на зазначеній земельній ділянці розміщено: насосна «С» площею 409,9 кв. м; станція дезінфекції «Т» площею 99,5 кв.м;- прохідна «У» площею 16,2 кв.м; ЦТП площею 49,8 кв.м; ЧТП площею 49,8 кв.м;- будівля обслуговування свердловини ХХ площею 30,4 кв.м; будівля обслуговування свердловини ХХІ площею 15,5 кв.м; будівля обслуговування свердловини ХХІІ площею 15,0 кв.м; будівля обслуговування свердловини ХХІІІ площею 10,7 кв.м; свердловина ХХV.

До матеріалів проєкту рішення додано лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.11.2023 305716-15324 в якому зазначено таке «Цільове призначення земельних ділянок визначається за класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (далі - Класифікатор) додатком 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. Так відповідно до Класифікатора здійснено розподіл видів цільового призначення земельних ділянок, зокрема, а саме:

- 11.01. - для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами;
- 11.02. - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Згідно зі статтею 18 Кодексу України про надра (далі - Кодекс) земельні ділянки для користування надрами, крім випадків, передбачених статтею 23 цього Кодексу, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів.

Товариством отримано спеціальний дозвіл на користування надрами від 26.06.1998 N 1441.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру цільове призначення цієї земельної ділянки визначене за Класифікатором, як 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Таким чином, встановлений у Державному земельному кадастрі код виду цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:045:0003 потребує приведення у відповідність до фактичного її використання.».

Також до матеріалів проєкту рішення додано Акт обстеження земельної ділянки від 03.05.2023 №ДК/72-АО/2023 в якому зазначено, що « Згідно пункту 4.2 договору оренди земельної ділянки від 18.12.2012 № 8373 та пункту 4 договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 2886 річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі 3 (трьох) відсотків від її нормативної грошової оцінки. У випадку, коли розташовані на

земельній ділянці будівлі, споруди або частини здаються в оренду іншим суб'єктам річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі 3.6 (трих цілих і шести десятків) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки або її частини що припадає на орендовані площі будівель, споруд або їх частини.».

Відповідно до частини першої статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

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.

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.)».

З урахуванням наведеного, а також враховуючи лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.11.2023 305716-15324 вбачається, що правові підстави для поновлення договору оренди земельної ділянки відсутні.

Зважаючи на викладене зауважуємо, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК