



08/231-490/PP
05.04.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. гол. оф.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул. Автотранспортній, 1 у Дарницькому районі м. Києва



310579160

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» (код ЄДРПОУ 30728756, місцезнаходження юридичної особи: 02081, м. Київ, вул. Здолбунівська, 7-Г) від 15 березня 2024 року № 310579160 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул. Автотранспортній, 1 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:243:0005; площа 0,2860 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 310579160).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539, 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 квітня 2009 року № 63-6-00539 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС»:

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 на новий строк.

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

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

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

Валентина ПЕЛИХ

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

10.04.2024
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

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

13.04.2024
109/01.05.2024/108/230-535

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Ваган ТОВМАСЯН

Голова

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олександр Олександрович
1209 Рамелічир

Валентина Пелих
Дмитро Радзієвський
Юрій Федоренко
Михайло Терентьєв
Ваган Товмасян
Василь Попатенко
Олександр Олександрович

ПОГОДЖЕННЯ до проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул. Автотранспортній, 1 у Дарницькому районі м. Києва» (310579160) (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 05.04.2024 № 08/231-490/ПР).

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу:

Голова постійної комісії



Олександр БРОДСЬКИЙ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-64922 від 03.04.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул. Автотранспортній, 1 у Дарницькому районі м. Києва

До справи
№ 310579160



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» (ЄДРПОУ 30728756) (ладі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	СТУЛЬНИКОВ В'ЯЧЕСЛАВ ВАСИЛЬОВИЧ Україна, 04209, місто Київ, вул. Героїв Дніпра
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	-
Клопотання	від 15.03.2024 № 310579160

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:243:0005).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Автотранспортна, 1 у Дарницькому районі
Площа	0,2860 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин))
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	5 150 201,45 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована. В межах земельної ділянки розміщується автозаправний комплекс «КЛО» з будівлею-магазину-операторської та автомобільної мийки. Територія частково огорожена. В межах території розміщуються резервуари з паливом та ємність з газом (акт обстеження земельної ділянки від 03.04.2024 № ДК/84-АО/2024). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству на праві приватної власності належить нежитлова будівля АЗС, літ."С" загальною площею 137,7 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2789471680000, номер відомостей про речове право: 51563188 від 28.08.2024).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території житлової садибної забудови (існуючі), частково – території вулиць та доріг</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до території зелених насаджень.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Договір оренди зазначеної земельної ділянки визнаний укладеним між Київської міською радою та Товариством рішенням Господарського суду міста Києва від 19.03.2009 у справі № 31/105 для експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул. Автозаводській, 1 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 24.04.2009 за № 63-6-00539. Термін оренди за договором до 24.04.2024. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 11.03.2024 № 20250/6/26-15-13-01-08 станом на 06.03.2024 за Товариством податковий борг не обліковується. 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 проект 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 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.

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.

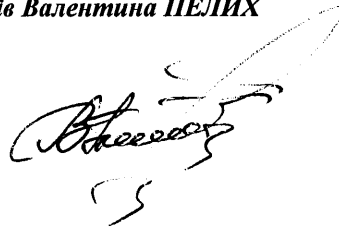
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **618 024,12 грн на рік (12%)**.

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



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

01.03.2024 № 08/230-535

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 05.04.2024 №08/231-490/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС»
договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для
експлуатації та обслуговування АЗС з комплексом сервісного обслуговування
(СТО, мийка, магазин) на вул. Автотранспортній, 1 у Дарницькому 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 товариству з обмеженою
відповідальністю «СОЛЕКС» на 10 років договір оренди земельної ділянки від
24 квітня 2009 року № 63-6-00539 для експлуатації та обслуговування АЗС з
комплексом сервісного обслуговування (СТО, мийка, магазин) на вул.
Автотранспортній, 1 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:90:243:0005; площа 0,2860 га; категорія земель – землі житлової та
громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа №
310579160), встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2
пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 24 квітня 2009 року № 63-6-
00539, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет
міста Києва на відповідний рік, інші умови договору оренди земельної ділянки
від 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 підлягають приведенню у відповідність до
законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення товариству з
обмеженою відповідальністю «СОЛЕКС» 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 24 квітня 2009 року № 63-6-00539 на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 24.04.2024.

1. 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 проєкту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проєкту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проєкту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проєкт 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 проєкту рішення не вказано щодо належного виконання орендарем умов договору.

Водночас у акті обстеження земельної ділянки від 03.04.2024 № ДК/84-АО/2024, який міститься в матеріалах до проєкту рішення зазначається: « Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається що із західної сторони земельної ділянки, паркан розміщений за межами відведеної ТОВ «СОЛЕКС» земельної ділянки, орієнтовна площа фактичного використання земельних ділянок становить 275 кв.м. Окрім того, суміжна земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:243:0026 площею 0,0282, на якій знаходиться заїзд та виїзд АЗК «КЛЮ» використовується без належного оформлення права користування. Вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею 557 кв.м.».

Водночас, проєкт 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) віднесено забезпечення 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, правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Оніщук