



08/231-935/MP
01.07.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. год. оп

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-магазином на просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва



602280540

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» (код ЄДРПОУ 36163203, місцезнаходження юридичної особи: вул. Любарського, 98, м. Дніпро, 49098) від 22 лютого 2024 року № 602280540 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», рішення Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 559/559 «Про перейменування вулиць, проспекту та провулку у місті Києві», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24 травня 2019 року № 331) для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-магазином на просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:194:0021; площа 0,2601 га; категорія

земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 602280540).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ»:

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, встановлених законодавством України 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)



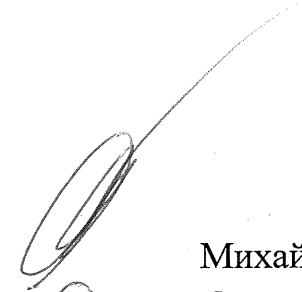
Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

05.07.2024

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

Голова



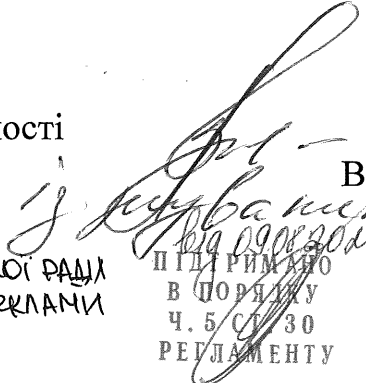
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань транспорту, зв'язку та реклами
Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олексій ОКОПНИЙ

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олександр БРОДСЬКИЙ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-66832 від 31.05.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-магазином на просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва

До справи

№ 602280540



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» (ЄДРПОУ 36163203) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ЛЕБОН ТРЕЙДІНГ ЛІМІТЕД Адреса засновника: Беліз, 35 БАРРАК РОУД, БЕЛІЗ СІТІ Розмір внеску до статутного фонду: 10 900,00 грн Частка (%): 20 % ІСТМУР ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД Адреса засновника: Беліз, 35 БАРРАК РОУД, ТРЕТІЙ ПОВЕРХ, БЕЛІЗ СІТІ Розмір внеску до статутного фонду: 32 700,00 грн Частка (%): 60 % ДІОНЕ ТРЕЙДІНГ ЛТД Адреса засновника: Маршаллові Острови, ТРАСТ КОМПАНІ КОМПЛЕКС, АДЖЕЛТЕЙК РОУД, АДЖЕЛТЕЙК АЙЛЕНД, МАЮРО Розмір внеску до статутного фонду: 10 900,00 грн Частка (%): 20 %
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	МАРІЕЛЛА ДАМІАНОУ Адреса засновника: КІПР, ДІМАССОЛ, КАТО ПОЛЕМІДІА, ПАНАГІОТІ АНАГНОСТОПОУЛОУ, 45, 4152
Клопотання	від 22.02.2024 № 602280540

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:194:0021).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі
Площа	0,2601 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-магазином)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	21 662 474,18 грн

* Наведені розрахунки НІГО 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) (далі – Департамент) 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>Вільна від капітальної забудови. З виїздом на місце розташування земельної ділянки встановлено, що ділянка огорожена металевим парканом у межах огороженої території здійснюються будівельні роботи та працює будівельна техніка (акт обстеження земельної ділянки від 23.05.2024 № ДК/119-АО/2024).</p> <p>Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Товариству видано містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки від 31.07.2014 № 193/14/12/009-14 назва об'єкта будівництва: «автозправна станція з кафе-магазином» за адресою: просп. Московський (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва.</p> <p>Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ013231027163 від 27.10.2023 «Автозправна станція з кафе-магазином на просп. Московському (нині просп. Бандери Степана) (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва» видано Товариству Державною інспекцією архітектури та містобудування України (клас наслідків: СС3).</p>
Наявність ДПТ:	<p>Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва», згідно з яким земельну ділянку віднесено до комунальних та виробничих територій і частково до територій вулиць та доріг.</p>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Території вулиць та доріг.</p>
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><i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.</i></p>
<p><i>Розташування в зеленій зоні:</i></p>	<p><i>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.</i></p>
<p><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 20.09.2012 № 152/8436 передавалась Товариству в короткострокову оренду на 5 років для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-магазином на просп. Московському (після з'їзду на вул. Електриків) в Оболонському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 19.12.2013 № 502). Рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 № 559/559 проспект Московський перейменовано на проспект Степана Бандери. Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 11.12.2018 (протокол № 26/88) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24.05.2019 № 331). Термін оренди земельної ділянки згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно до 24.05.2024.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 26.02.2024 № 14036/6/26-15-13-01-08 станом на 22.02.2024 у Товариства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб відсутня. Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</i></p> <p><i>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i></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.

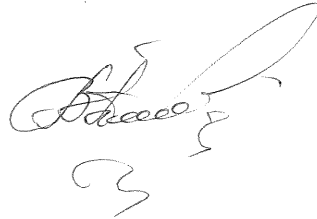
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 599 496,90 грн (12%) на рік.**

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
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

09.08.2024 № 08/330-981

На № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 01.07.2024 №08/231-935/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-
СТАНДАРТ» договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року №
502 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної
станції з кафе-магазином на просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул.
Електриків) в Оболонському 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 «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» на 5 років договір оренди земельної
ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (з урахуванням договору про поновлення
договору оренди земельної ділянки від 24 травня 2019 року № 331) для
будівництва, експлуатації та обслуговування автозаправної станції з кафе-
магазином на просп. Степана Бандери (після з'їзду на вул. Електриків) в
Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:194:0021;
площа 0,2601 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код
виду цільового призначення - 03.07; справа № 602280540), встановити, що річна
орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної
ділянки від 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами), визначається на рівні
мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний
рік, інші умови договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2013 року №502
(зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до пункту 3 проекту рішення товариству з обмеженою відповідальністю «АНТЕЛ-СТАНДАРТ» 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 19 грудня 2013 року № 502 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 24.05.2024.

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 сервіту, 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 пункті 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.

Згідно пункту 8.4 договору оренди земельної ділянки від 19.12.2013 року № 502 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.

Водночас відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 23.05.2024 № ДК/119-АО/2024, який міститься в матеріалах до проекту рішення, зазначається, що: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:194:0021 встановлено, що ділянка огорожена металевим парканом, у межах огороженої території здійснюються будівельні роботи та працює будівельна техніка. У межах ділянки відсутні об'єкти нерухомого майна. Також в межах огороженої території розміщується декілька побутових вагончиків для робітників охорони.»

Водночас, 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) 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, а тому пункт 4 проекту рішення потребує приведення у відповідність до вимог цього Закону.

Зокрема, згідно зі статтею 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Адміністративний акт, що стосується великої кількості осіб, доводиться до відома таких осіб через офіційний веб-сайт адміністративного органу та/або шляхом публікації у друкованих медіа із зазначенням суті рішення, порядку ознайомлення з актом та порядку його оскарження.

У справі за заявою адміністративний акт доводиться до відома особи у спосіб, зазначений нею в заяві (надсилається на вказану поштову адресу (рекомендованим листом з повідомленням про вручення), у тому числі, за бажанням заявника, кур'єром за додаткову плату, на адресу електронної пошти чи передається з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку, вручається особисто тощо). Якщо особа не зазначила спосіб доведення адміністративного акта до її відома, адміністративний акт надсилається за адресою її зареєстрованого місця проживання (перебування), місцезнаходження або в інший спосіб, передбачений цим Законом та іншими актами законодавства.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо доопрацювати проєкт рішення та відповідно відобразити у проєкті рішення відповідні положення, спрямовані на врахування вищенаведених приписів Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК