



08/231-376/110
15.03.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Лес. 902. 09

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) для будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва



435052260

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» (код ЄДРПОУ: 24932955, місцезнаходження юридичної особи: 01103, м. Київ, Військовий проїзд, 8) від 19 січня 2024 року № 435052260 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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 «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2009 року № 82-6-00555, в редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2017 року № 1253, зі змінами, внесеними договором про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2019 року № 143) для будівництва багатоквартирного житлового

комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:244:0143; площа 0,3168 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10; справа № 435052260).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (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 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ»:

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 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) 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:

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 підприємництва, промисловості та
міського благоустрою

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 23
РЕГЛАМЕНТУ


Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-62512 від 21.02.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) для будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва

До справи
№ 435052260



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» (ЄДРПОУ 24932955) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Бузаджи Костянтин Миколайович Адреса засновника: Україна, 02095, місто Київ, вул. Княжий Затон; МАЛЯРЕНКО ЛІЛІЯ ІВАНІВНА Адреса засновника: Україна, 49031, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр. Поля Олександра
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	МАЛЯРЕНКО ЛІЛІЯ ІВАНІВНА Україна, 49031, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр. Поля Олександра
Клопотання	від 19.01.2024 № 435052260

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:244:0143).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, Військовий проїзд, 8 у Печерському районі
Площа	0,3168 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	11 796 581,91 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.</p> <p>В межах земельної ділянки здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку ЖК «Delrey», працюють робітники та будівельна техніка. На час обстеження збудовано 6 поверхів. Ділянка огорожена парканом, на огороженій території розташовані побутові вагончики для робітників та складовані будівельні матеріали (акт обстеження земельної ділянки від 16.02.2024 № ДК/47-АО/2024).</p> <p>Згідно з будівельним паспортом об'єкта на земельній ділянці будується багатопверховий житловий комплекс з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом.</p> <p>Дозвіл на виконання будівельних робіт від 20.10.2022 серії ІУ № 013221007536 виданий Державною інспекцією архітектури та містобудування України. Замовник: Товариство. Генеральний підрядник: товариство з обмеженою відповідальністю «Виробниче підприємство «СВРОТЕХНОЛОГІЇ».</p> <p>Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не містить відомостей про реєстрацію прав Товариства на будь-які об'єкти нерухомого майна на земельній ділянці у Військовому проїзді, 8.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1239/5303 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Бойчука (колишня Кіквідзе), Професора Підвисоцького, бульв. Дружби Народів, Чеської, Матросова, Залізничного шосе у Печерському районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення - території громадської забудови.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території змішаної житлово-громадської забудови.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<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 - 02.10.</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 територій зелених насаджень.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка площею 0,2894 га відповідно до рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 432/3266 надавалась в оренду Товариству для будівництва та реконструкції адміністративно-ділового центру з подальшою його експлуатацією та обслуговуванням (договір оренди земельної ділянки від 18.04.2008 № 82-6-00495).</p>

	<p><i>Рішенням Київської міської ради від 27.11.2008 № 697/697 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 432/3266, а саме: слова "для будівництва та реконструкції адміністративно-ділового центру з подальшими його експлуатацією та обслуговуванням" замінено на слова "для будівництва адміністративно-ділового центру з подальшими його експлуатацією та обслуговуванням"; слово та цифри "площею 0,29 га" замінено на слово та цифри "площею 0,32 га" (договір про внесення змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки від 14.07.2009 № 82-6-00555).</i></p> <p><i>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 08.11.2016 (протокол № 25) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 01.12.2017 № 1253).</i></p> <p><i>Рішенням Київської міської ради від 20.12.2018 № 538/6589 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки, а саме: слова "для будівництва адміністративно-ділового центру з подальшими його експлуатацією та обслуговуванням" замінено словами "для будівництва багатопверхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом"; визначено термін оренди земельної ділянки 5 років з моменту укладення додаткової угоди про внесення змін до договору оренди земельної ділянки (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15.03.2019 № 143).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 15.03.2024</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 19.01.2024 № 2980/АП/26-15-55-06-06 станом на 19.01.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>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.</i></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.

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.

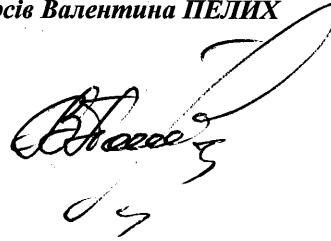
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **353 897,46 грн на рік (3%)**.

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



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ,
МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 197к

Витяг з протоколу № 9/74
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 24.04.2024

7.4.6. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) для будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва» (справа № 435052260, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 19.03.2024 № 08/231-376/ПР).

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

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) для будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: в назві та у пункті 1 проекту рішення слово «багатоквартирного» замінити словом «багатопверхового» у зв'язку з технічною помилкою.*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 1.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

09.05.2024 № 08/230-585

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 15.03.2024 №08/231-376/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА
АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 18 квітня
2008 року № 82-6-00495 (зі змінами) для будівництва багатоквартирного
житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у
Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва»

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

Проєктом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» на 5 років
договір оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами,
внесеними договором про внесення змін та доповнень до договору оренди
земельної ділянки від 14 липня 2009 року № 82-6-00555, в редакції договору про
поновлення договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2017 року № 1253, зі
змінами, внесеними договором про внесення змін до договору оренди земельної
ділянки від 15 березня 2019 року № 143) для будівництва багатоквартирного
житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом у
Військовому проїзді, 8 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:82:244:0143; площа 0,3168 га; категорія земель – землі житлової та
громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10).

Термін договору оренди закінчився 15 березня 2024 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 18

та доповнень до договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2009 року № 82-6-00555, в редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2017 року № 1253, зі змінами, внесеними договором про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2019 року № 143) орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКА АВТОМОБІЛЬНА КОМПАНІЯ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 19 січня 2024 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельної ділянки від 18 квітня 2008 року № 82-6-00495 (зі змінами), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що користуючись свободою договору, сторони мають можливість врегулювати строк звернення на власний розсуд, і у такому разі він має перевагу стосовно строку, зазначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20 та від 03.02.2021 у справі № 915/1003/20.

Також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20 зроблені висновки про те, що в разі порушення строків звернення передбачених договором, товариство втрачає визначене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

2. 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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Онішук