

08/231-440/MP
29.03.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. 901.

Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва



507105232
710909043

Розглянувши звернення приватного акціонерного товариства «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» (код ЄДРПОУ 03359730, місцезнаходження юридичної особи: 04128, м. Київ, вул. Берковецька, 6) від 31 жовтня 2023 року № 507105232 та від 21 березня 2024 року № 710909043 та відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 56 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) для будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:489:0001; площа 64,1443 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справи №№ 507105232, 710909043).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (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 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ»:

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 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на новий строк.

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

4. Надати згоду приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» на поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0001.

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

6. 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
В. Герон

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 РАДЗІВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

з рекомендацією
Протокол № 6/71
03.04.24

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

ОЛЕНА МАРЧЕНКО
ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

з рекомендацією
№ 8/230-409

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-60929 від 28.03.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва

До справ
№ 507105232
№ 710909043



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» (ЄДРПОУ 03359730) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Акціонери згідно реєстру власників іменних цінних паперів Розмір внеску до статутного фонду: 15 000 000,00 грн Частка (%): 100,00.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Сердюк Артур Андрійович Україна, 04114, місто Київ, пров. Макіївський Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 80,96
Клопотання	від 31.10.2023 № 507105232, від 21.03.2024 № 710909043

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:489:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Берковецька, 6 у Святошинському районі
Площа	64,1443 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	866 328 974 грн. 77 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована.</p> <p>Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 28.03.2024 № ДК/77-АО/20243 на частині ділянки розміщується торгівельно-розважальний центр «Лавіна», торговий центр «Епіцентр», багатоквартирний житловий комплекс «Lucky Land», які експлуатуються. Також на ділянці ведеться будівництво наступної черги багатоквартирного житлового комплексу «Lucky Land». Поруч з торговими центрами облаштовано великі паркувальні майданчики для відвідувачів, на яких облаштовано електричні зарядні станції для автомобілів. Інша частина земельної ділянки не використовується за призначенням та вкрита трав'янистою та чагарниковою рослинністю, ростуть поодинокі дерева.</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству належить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - громадський будинок, розподільча підстанція літ. «Ш» загальною площею 184,8 кв. м на вул. Берковецькій, 6 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2741797280000, номер відомостей про речове право 50446615 від 25.05.2023); - трансформаторна підстанція 10/0,4 кВ (50 черга) загальною площею 70,2 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59-А (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2047324280000, номер відомостей про речове право 35807575 від 03.03.2020); - будівля, комплекс об'єктів роздрібної торгівлі (Секція 1) загальною площею 1145,8 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59-В (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2871282880000, номер відомостей про речове право 53509141 від 31.01.2024); - торгівельний павільйон (50 черга) загальною площею 1187,5 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59Б (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2100375880000, номер відомостей про речове право 36885796 від 11.06.2020). <p>Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано дозволу на виконання будівельних робіт від 27.08.2019 № ІУ113192391744 та від 16.06.2021 № ІУ013210611636.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території сільськогосподарські (існуючі).</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 - 02.07.</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 територій зелених насаджень.</p>

Інші особливості:

Відповідно до рішення Київської міської ради від 27.01.2005 № 1423/4256 земельна ділянка площею 78,9599 га надана в оренду Товариству для іншого сільськогосподарського призначення та експлуатації й обслуговування адміністративно-виробничих, господарських будівель і споруд. Договір оренди земельної ділянки від 07.08.2006 № 75-6-00299 визнаний укладеним рішенням Господарського суду м. Києва від 14.07.2006 у справі 30/440.

Рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1423/4256 Товариству передано в довгострокову оренду на 15 років земельну ділянку загальною площею 64,14 га для будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу та змінено цільове призначення земель сільськогосподарського призначення шляхом віднесення їх до території земель житлової та громадської забудови.

В подальшому рішенням Господарського суду м. Києва від 12.06.2008 № 4/266 визнано укладеною додаткову угоду про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 07.08.2006 № 75-6-00299 (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00416).

Термін оренди за договором (згідно з відомостями Державного реєстру речових прав) до 05.02.2024.

Відповідно до довідки Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату пайової участі від 04.02.2015 № 650/18-759 Товариством перераховано пайовий внесок у розмірі 1012,70 тис. грн.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 23.10.2023 № 909/АП/26-15-57-06-0 станом на 23.10.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 19.03.2024 № 7623/5/26-15-13-01-05 станом на 01.03.2024 Товариство до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю не включено.

Враховуючи те, що на земельній ділянці розташовано нерухоме майно ТОВ «ЕПІЦЕНТР Н», ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА», ТОВ «АПСКЕЙЛ ЛОДЖИСТІКС», ТОВ «РІАЛ ІСТЕЙТ Ф.К.А.У.», ТОВ «ПРОМИСЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС ІМ. А. КАРМІНСЬКОГО», Товариством подано до Київської міської ради заяву від 21.03.2024 № 710909043 на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 64,1443 га кадастровий номер 8000000000:75:489:0001 № 900, у зв'язку з чим вказаним проектом рішення, зважаючи на положення статей 79¹, 120 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», передбачено надання Київською міською радою згоди на її поділ.

	<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 проєкт 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 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.

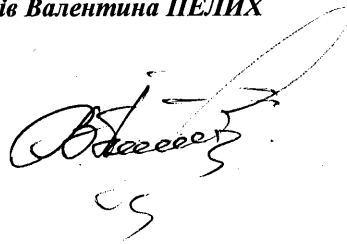
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **25 989 869 грн. 24 коп (3%)**.

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

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ,
МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 155к

Витяг з протоколу № 6/71
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.04.2024

9.4.7. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва» (справи №№ 507105232, 710909043, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 29.03.2024 № 08/231-440/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ПрАТ «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» від 02.04.2024 № 31 (вх. № 08/12332 від 02.04.2024) з проханням поновити договір оренди земельної ділянки на 8 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення Приватного акціонерного товариства «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» від 02.04.2024 № 31 (вх. № 08/12332 від 02.04.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проекту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 8 років».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 2.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
04.04.2024 № 08/230-409

тел.: (044) 202-70-19

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 29.03.2024 №08/231-440/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА
«ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006
року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському
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 «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» на 5 років договір оренди
земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) для
будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного
використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів
житлової забудови, паркінгу на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі
м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:489:0001; площа 64,1443 га;
категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового
призначення – 02.07; справи №№ 507105232, 710909043), встановити, що річна
орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної
ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами), визначається на рівні
мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний
рік, інші умови договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року №
75-6-00299 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства
України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» 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 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 05.02.2024.

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 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. 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