



08/231-31/ПР  
11.01.2024

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

№ 902



Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 для обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд на вул. Вінстона Черчилля, 44 у Деснянському районі м. Києва

716732051

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» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ІТАК» від 14 вересня 2023 року № 716732051, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 для обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд на вул. Вінстона Черчилля, 44 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:068:0071; площа 1,2343 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 716732051).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК»:

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 26 грудня 2018 року № 1420 на новий строк.

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

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:**

03.04.2024  
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

*Всім членам комісії  
визначено місце  
засідання з метою  
вирішення питань  
згідно з повноваженнями  
Голови  
Секретар*

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
4.5.2024.30  
РЕДАКЦІЯ

*Василь Волосенко*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-59691 від 20.12.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року**

**№ 1420 для обслуговування та експлуатації господарських**

**- будівель та споруд на вул. Вінстона Черчилля, 44**

**у Деснянському районі м. Києва**

До справи  
№ 716732051



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІТАК» (ЄДРПОУ 16476839) (далі – Товариство)</b>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	<b>МІЦИК ФЕДІР ФЕДОРОВИЧ</b> Адреса засновника: Україна, 02156, місто Київ Розмір внеску до статутного фонду: 24 000 000,00 грн Частка (%): 30,00% <b>КАМІНСЬКИЙ АНАТОЛІЙ ПЕТРОВИЧ</b> Адреса засновника: Україна, 02068, місто Київ Розмір внеску до статутного фонду: 12 000 000,00 грн Частка (%): 15,00% <b>ПІДДУБНЯК СЕРГІЙ ВАСИЛЬОВИЧ</b> Адреса засновника: Україна, 01015, місто Київ Розмір внеску до статутного фонду: 44 000 000,00 грн Частка (%): 55,00%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	<b>МІЦИК ФЕДІР ФЕДОРОВИЧ</b> Україна, 02156, місто Київ Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 30 <b>ПІДДУБНЯК СЕРГІЙ ВАСИЛЬОВИЧ</b> Україна, 01015, місто Київ Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 55
Клопотання	від 14.09.2023 № 716732051

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:068:0071).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Вінстона Черчилля, (до перейменування – вул. Червоноткацька) 44 у Деснянському районі
Площа	1,2343 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 обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	20 365 698 грн 50 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.</p> <p>Відповідно до акта обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/233-АО/2023 на земельній ділянці розміщується адміністративна триповерхова будівля, будівля виробничого цеху та декілька складських приміщень. Ділянка огорожена бетонним парканом.</p> <p>Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вул. Вінстона Черчилля, 44 розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать Товариству на праві приватної власності:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нежитлові будівлі (склади), відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна: нежитлова будівля, (склад), 2А загальною площею 187 кв. м, нежитлова будівля, (склад), 2Б загальною площею 456,9 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1783641680000; номер відомостей про речове право: 30647850 від 12.03.2019);</li> <li>- будинок побутових приміщень головного механіка (літ. Б) загальною площею 1083,4 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 430145080000; номер відомостей про речове право: 6661346 від 13.08.2014);</li> <li>- нежилі приміщення будівлі текстильного цеху з № 1 по № 138, №№ I, II (групи приміщень № 50) (в літері Е) загальною площею 9085,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 8289180000; номер відомостей про речове право: 128250 від 12.02.2013).</li> </ul>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території промислові (існуючі).
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:	Земельна ділянка не відноситься до території 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 11.10.2018 № 1817/5881 надана в оренду на 5 років Товариству для обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд (договір оренди земельної ділянки від 26.12.2018 № 1420). Термін дії договору до 26.12.2023.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 12.09.2023 № 81544/6/26-15-13-01-08 станом на 11.09.2023 у Товариства заборгованість по сплаті орендній платі з юридичних осіб не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 12.12.2023 № 39368/5/26-15-13-01-05 станом на 01.12.2023 Товариство до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю не включено.</p> <p>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 (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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **610 970 грн 96 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



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

04 01 2024 № 08/230-413

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 11.01.2024 №08/231-31/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 для обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд на вул. Вінстона Черчилля, 44 у Деснянському 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 «ІТАК» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 для обслуговування та експлуатації господарських будівель та споруд на вул. Вінстона Черчилля, 44 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:068:0071; площа 1,2343 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 716732051), встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік та інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2018 року № 1420 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення Товариству з обмеженою відповідальністю «ІТАК» 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 26 грудня 2018 року № 1420 на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 26.12.2023.

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 126<sup>1</sup> «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 32<sup>2</sup> «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126<sup>1</sup> 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 126<sup>1</sup> 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. 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.

Водночас відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/233-АО/2023, який міститься в матеріалах до проекту рішення, вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею 505 кв. м а вхідна група адміністративної триповерхової будівлі збудована на невідведеній для зазначених цілей земельній ділянці.

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) Департамент забезпечує 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, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Тетяна Мороченець