



08/231-1/MP

04.01.2022

3

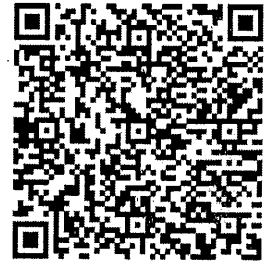
# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Щодо чинності договору оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року № 24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісно-торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038; площа 2,7873 га), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА»



459052361

Відповідно до статей 9, 83, 122, 124 Земельного кодексу України, статей 203, 210, 215, 216, 228, 236, 761 Цивільного кодексу України, статті 16 Цивільного процесуального кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рішення Господарського суду м. Києва від 25 березня 2021 року у справі № 910/599/21, залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 13 вересня 2021 року, та звернення товариства з обмеженою відповідальністю «БОРА» від 20 жовтня 2021 року № 459052361 і лист (вхідний від 01 грудня 2021 року № 057/19843), Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Вважати нікчемним договір оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року № 24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-

офісно-торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038; площа 2,7873 га), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА», оскільки вказаний договір порушує публічний порядок та спрямований на використання комунальної власності всупереч інтересам територіальної громади, що унеможливорює поновлення цього договору.

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення.

2.2. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «БОРА» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «БОРА» звільнити земельну ділянку зазначену у пункті 1 цього рішення та привести її у придатний для використання стан.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ  
В. Оленич

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

Валентина ПЕЛИХ

Заступник директора Департаменту –  
начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Марія ДЕГТЯРЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

22.06.2022  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування та  
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар *де сіданція*

Георгій Зайченко  
Юрій ФЕДОРЕНКО

В. о. начальника управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Постійна комісія Київської міської ради з питань екологічної політики з нагоди сесії міської ради 07.07.2022 №8/230-763*

Голова  
Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТАТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Денис Москаль  
Євгенія Курьба

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-31545 від 22.12.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Щодо чинності договору оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року № 24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісно-торгівельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038; площа 2,7873 га), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА»**

До справи  
№ 459052361



## 1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «БОРА» (далі – ТОВ «БОРА») (ЄДРПОУ 31953263)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Компанія з обмеженою відповідальністю «ЛЕМАНА ТРЕЙДІНГ ЛІМІТЕД» Країна резидентства: Кіпр. Місцезнаходження: Кіпр, HE 296332, Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, 8-й поверх, квартира /офіс 801, 1060. Розмір частки засновника (учасника): 2240000,00. Компанія «ТЕКСІДО ГРУП СА» Країна резидентства: Маршаллові Острови. Місцезнаходження: Маршаллові Острови, 20142, Аджелтэйк Роуд, Траст Компани Комплекс, Аджелтейк Айланд, Маджуро. Розмір частки засновника (учасника): 560000,00.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Візельман Дмитро Україна, Черкаська обл., м. Черкаси, Соснівський р-н, вулиця Благівісна, 12, індекс 18031.
Клопотання	від 20.10.2021 № 459052361, лист (вхідний від 01.12.2021 № 057/19843)

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:213:0038).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі
Площа	2,7873 га
Вид та термін	Оренда до 16.01.2022
Цільове призначення	03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісно-торгівельного комплексу з готелем та паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	23 631 752 грн. 52 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.

Проект рішення підготовлений з метою впорядкування використання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:213:0038 площею 2,7873 га.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Вільна від будівель і споруд, вкрита зеленими насадженнями (акт обмеження від 08.11.2021 № 21-0765-09).                  Інформація про зареєстровані об'єкти нерухомого майна, що належать товариству з обмеженою відповідальністю «БОРА», у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території зелених насаджень загального користування.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради.                  Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.15.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста (далі – Програма), затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).                  Рішенням Київської міської ради від 26.04.2007 № 503/1164 внесені зміни до Генерального плану розвитку міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельну ділянку переведено з території зелених насаджень загального користування до території житлової і громадської забудови. Також цим рішенням земельну ділянку виключено з Програми.                  Рішенням Київської міської ради від 28.07.2020 № 59/9138 вищевказані зміни скасовано.                  Київська міська рада рішенням від 28.07.2020 № 60/9139 «Про заяву Київської міської ради щодо ситуації із намірами забудови території Протасового яру» підтвердила наміри створення на території Протасового яру регіонального ландшафтного парку з метою захисту цієї території як такої, що має особливу екологічну, наукову та історико-культурну цінність.                  Наразі у Верховному Суді розглядається касаційна скарга товариства з обмеженою відповідальністю «ДАЙТОНА ГРУП» про визнання протиправними та скасування вищевказаних рішень (справа № 160/8226/20).</p>

*Інші особливості:*

*Договір оренди земельної ділянки на вул. Миколи Амосова площею 3,2301 га (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038) укладений на 5 років на підставі рішення Київської міської ради від 26.04.2007 № 503/1164 між Київською міською радою (далі – КМР) та ТОВ «БОРА» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-торговельного комплексу з паркінгом та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 22.08.2007 за № 72-6-00442.*

*Термін дії договору – до 22.08.2012.*

*Рішенням Київської міської ради від 27.11.2008 № 694/694 внесено зміни до рішення від 26.04.2007 № 503/1164, а саме: слова «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-торговельного комплексу з паркінгом» замінено словами «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісно-торговельного комплексу з готелем та паркінгом».*

*На підставі цього рішення між сторонами укладено договір про внесення змін та доповнень до зазначеного договору, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.06.2009 за № 72-6-00579.*

*Рішенням Київської міської ради від 08.07.2010 № 1166/4604 внесено зміни до договору оренди від 22.08.2007 № 72-6-00442 (зі змінами) та зобов'язано Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зняти з реєстрації договір оренди від 22.08.2007 № 72-6-00442 (зі змінами) з моменту реєстрації договору в новій редакції.*

*Разом з цим, відповідно до подання прокуратури Солом'янського району м. Києва від 24.02.2012 № 1459-вих-12, надісланого листом прокуратури міста Києва від 02.03.2012 № 05/3-168вих.-12, на виконання рішення Господарського суду м. Києва від 06.12.2011 у справі № 51/185, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2012, договір оренди земельної ділянки від 22.08.2007 за № 72-6-00442 знято з реєстрації, про що внесено відповідний запис до Книги записів державної реєстрації договорів оренди землі.*

*В подальшому постановою Вищого господарського суду України від 25.04.2012 рішення Господарського суду міста Києва від 16.12.2011 та постанову Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2012 у справі № 51/185 скасовано. Разом з цим, як зазначено у пункті 1.1 цього договору, його укладено на підставі рішення Київської міської ради від 08.07.2010 № 1166/4604, з урахуванням рішень Київської міської ради від 26.04.2007 № 503/1164, від 27.11.2008 № 694/694 між КМР та ТОВ «БОРА» в новій редакції (земельна ділянка площею 2,7873 га, кадастровий номер 8000000000:72:213:0038).*

*Вказаний договір 17.01.2012 посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М. за № 24.*

*В подальшому 12.05.2015 державну реєстрацію права оренди відповідно до зазначених договорів здійснено державними*

реєстраторами Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві Приваловою Є. Є. та Кузьмиком М. В.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 25.03.2021 у справі № 910/599/21, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 13.09.2021 встановлено, що 17.01.2012 Київським міським головою Леонідом Черновецьким без будь-яких законних підстав і повноважень, без наявності відповідного рішення власника земельної ділянки - Київської міської ради самовільно і одноосібно підписано договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:213:0038 площею 27873 кв. м із ТОВ «БОРА» строком на 10 років, який зареєстровано приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 17.01.2012 за № 24.

Крім того, вказаним рішенням суду встановлено порушення процедури прийняття рішення про передачу в оренду земельної ділянки, чим завдано шкоди інтересам територіальної громади міста Києва.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів.

У вказаному рішенні Господарського суду м. Києва від 25.03.2021 у справі № 910/599/21 зазначено, що рішення щодо передачі в оренду земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:213:0038 площею 27873 кв. м. на умовах договору оренди чи щодо укладення цього договору Київська міська рада не приймала, а тому підстав для укладення договору оренди вказаної земельної ділянки строком на 10 років, 17.01.2012 між Київською міською радою та ТОВ «БОРА» не було. Таким чином, діючи на власний розсуд, всупереч інтересам територіальної громади міста Києва, Київський міський голова уклав договір оренди земельної ділянки комунальної власності без відповідного затвердження цього рішення з боку Київської міської ради.

Згідно зі статтею 215 Цивільного кодексу України недійсним є правочин, якщо в момент його вчинення сторонами не додержано вимог, які встановлені, зокрема частинами першою - третьою, статті 203 цього Кодексу, зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається. У випадках, встановлених Цивільного кодексу України, нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним.

Частини перша та друга статті 228 Цивільного кодексу України встановлюють, що правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим,

*територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним. Рішенням Господарського суду м. Києва від 25.03.2021 у справі № 910/599/21 встановлено, що нікчемний договір оренди не породжує жодних правових наслідків, зокрема - не надає майнові права на об'єкт оренди (земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:72:213:0038) орендарю ТОВ «БОРА». Тобто від підписання нікчемного договору оренди, право оренди у ТОВ «БОРА» не виникло.*

*Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 18.10.2021 № 49395/АП/26-15-59-06-08 станом на 18.10.2021 податковий борг не обліковується.*

*Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.12.2021 Товариство має податковий борг до місцевого бюджету у розмірі 25 517 грн 84 коп.*

*Одночасно зазначаємо, що на розгляді Київської міської ради знаходиться проект рішення Київської міської ради «Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Бора» договору оренди земельної ділянки від 17.01.2012 № 24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісно-торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва» від 15.11.2021 № 08/231-4135/ПР (суб'єкт подання – Київський міський голова В. Кличко).*

*Київська міська рада рішення щодо вищевказаного проекту не приймала.*

*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.*

#### **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Проект рішення розроблено на підставі статей 9, 83, 122, 124 Земельного кодексу України, статей 203, 210, 215, 216, 228, 236, 761 Цивільного кодексу України, статті 16 Цивільного процесуального кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рішення Господарського суду м. Києва від 25.03.2021 у справі № 910/599/21, залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 13.09.2021.

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би: **1 181 587 грн 63 коп. (5%)**.

#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Прийняття та реалізація даного рішення сприятиме запобіганню протиправному використанню земель територіальної громади міста Києва.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ*

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ





# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

07.07.2022 № 08/230 - 763

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Рекомендації

до проекту рішення Київської міської ради від 04.01.2022 № 08/231-1/ПР «Щодо чинності договору оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року №24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово – офісно – торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038 га), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого зазначаємо наступне.

Пунктом першим проекту рішення передбачається вважати нікчемним договір оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року №24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово - офісно – торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038 га; площа 2,7873 га), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА», оскільки вказаний договір порушує публічний порядок та спрямований на використання комунальної власності всупереч інтересам територіальної громади, що унеможлиблює поновлення цього договору.

Також, у преамбулі проєкту рішення, як на підставу його прийняття, міститься посилання на рішення Господарського суду м. Києва від 25 березня 2021 року у справі №910/599/21, залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 13 вересня 2021 року, якими встановлено обставини, що договір оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року №24 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово - офісно – торговельного комплексу з готелем та паркінгом на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:213:0038 га; площа 2,7873 га), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «БОРА» порушує публічний порядок, а тому є нікчемним.

Зауважуємо, що 19 січня 2022 року Верховним судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду по справі №910/599/21 прийнято постанову, якою касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «БОРА» залишено без задоволення, рішення Господарського суду міста Києва від 25.03.2021 і постанову Північного апеляційного господарського суду від 13.09.2021 у справі №910/599/21 залишено без змін та встановлено, що договір оренди земельної ділянки від 17.01.2012 №24 порушує публічний порядок, оскільки він укладений всупереч інтересам територіальної громади міста Києва, отже, був спрямований на незаконне заволодіння майном територіальної громади міста Києва, а тому такий договір є нікчемним.

Відповідно до статті 215 Цивільного кодексу України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу, зокрема зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

Частина перша та друга статті 228 Цивільного кодексу України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним.

Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним.

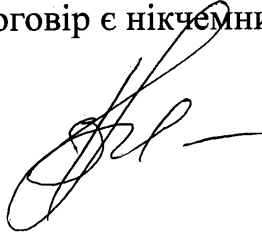
Зважаючи на вищезазначені рішення судів, а також норми Цивільного кодексу України управління рекомендує:

- Назву проєкту рішення викласти у такій редакції:

«Про заходи спрямовані на припинення речового права на земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:72:213:0038, площею 2,7873 га на вул. Миколи Амосова у Солом'янському районі м. Києва»;

- Преамбулу проекту рішення доповнити посиланням на постанову Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19 січня 2022 року по справі №910/599/21;
- Пункт перший проекту рішення викласти у такій редакції:  
«1. Врахувати постанову Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19 січня 2022 року по справі №910/599/21, якою встановлено, що договір оренди земельної ділянки від 17 січня 2012 року №24 порушує публічний порядок, оскільки він укладений всупереч інтересам територіальної громади міста Києва, отже, був спрямований на незаконне заволодіння майном територіальної громади міста Києва, а тому такий договір є нікчемним.».

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК