



08/231-4481/MP
19.11.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Внес. зем. 90909

Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем



747455447

Відповідно до статей 9, 83, 93, 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України, статей 7, 30 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи заяву Космини Геннадія Васильовича від 11 листопада 2021 року № 747455447, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (договір дарування від 31.08.2018 № 2187), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Унести зміни до договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:440:0007) площею 0,0402 га від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 17 вересня 2007 року № 72-6-00444, у редакції договору про поновлення від 13 листопада 2015 року № 909), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем, для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу на Привокзальній площі у Солом'янському районі м. Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1447606780000, номер запису про право власності 27714744 від 31 серпня 2018 року), замінивши сторону у договорі «фізична особа – підприємець

Марусевич Іван Михайлович» на сторону «Космина Геннадій Васильович» (справа № 747455447).

2. Космині Геннадію Васильовичу у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладення договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами).

3. 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

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:

22.12.2021

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

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
22.12.2021

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Роман Замора
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

№ 81.п.ч № 236-3936
Валентина ПОЛОЖИШНИК

*Не змінив підпис
міського блоку - 10
підтримав. Проводити 18/14 від 20.12.21*

Голова
Секретар

В. Турбієнко
І. Микорак

*Постійна комісія Київської
міської ради з питань
архітектури, містобудування
та земельних відносин
Голова
Секретар*

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олександр Овчинник
Олександр Монарчук 2

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-31923 від 16.11.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем

До справи
№ 747455447



1. Юридична особа:

ПІБ	<i>Космина Геннадій Васильович</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	-
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	<i>від 11.11.2021 № 747455447</i>

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:440:0007).

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, площа Привокзальна у Солом'янському районі</i>
Площа	<i>0,0402 га</i>
Вид та термін	<i>оренда до 13.11.2025 років (заміна сторони)</i>
Цільове призначення	<i>для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>1 539 228 грн 56 коп.</i>

* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до Земельного кодексу України 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 проект рішення Київської міської ради.

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:	<i>Забудована. На земельній ділянці розташований об'єкт незавершеного будівництва (торгівельний комплекс) (17% готовності), який відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно належить Космінін Геннадію Васильовичу (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1447606780000, запис про право власності від 31.08.2018 № 27714744, інформаційна довідка від 15.11.2021 № 284737139).</i>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій затверджений рішенням Київської міської ради від 24.09.15 № 46/1949), згідно з яким функціональне призначення - території залізничного транспорту.</i>

Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території частково промислові (існуючі), частково вулиць і доріг.
Правовий режим:	Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - не визначено.
Розташування в зеленій зоні:	Не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).
Інші особливості:	Земельна ділянка відповідно до договору оренди від 11.11.2003 № 72-6-00114 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 17.09.2007 № 72-6-00444, у редакції договору про поновлення від 13.11.2015 № 909) перебуває в оренді ФОП Марусевича Івана Михайловича для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу. Термін оренди за договором до 13.11.2025. Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.10.2021 Косміна Г.В. та ФОП Марусевич І.М. до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено. Земельна ділянка не перетинається з червоними лініями. 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.

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

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», іншими законами України та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, зокрема Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, а також договором оренди землі.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

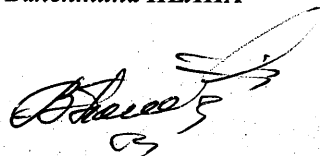
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **92 353 грн 71 коп. (6%)**.

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

31124 № 08/2303036

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 19.11.2021 № 08/231-4181/ПР «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем»

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

Проєктом рішення пропонується унести зміни до договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:440:0007) площею 0,0402 га від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 17 вересня 2007 року № 72-6-00444, у редакції договору про поновлення від 13 листопада 2015 року № 909), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу на Привокзальній площі у Солом'янському районі м. Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1447606780000, номер запису про право власності 27714744 від 31 серпня 2018 року), замінивши сторону у договорі «фізична особа – підприємець Марусевич Іван Михайлович» на сторону «Космина Геннадій Васильович».

У преамбулі проєкту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статтю 30 Закону України «Про оренду землі», яка регулює питання зміни істотних умов договору.

Разом з тим питання порушеними у проєкті рішення передбачається заміна сторони договору.

Слід зауважити, що статтею 31 Закону України «Про оренду землі» (чинної на момент звернення) врегульовано випадки припинення договору оренди землі, якою зокрема передбачено припинення договору оренди у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. З аналізу цієї норми можна дійти висновку, що ними не передбачено правових підстав для прийняття рішення Київської міської ради про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на земельній ділянці.

Звертаємо увагу на те, що у заяві від 11 листопада 2021 року № 747455447 громадянин Космина Геннадій Васильович посилається на пункт 11.3 зазначеного договору, яким передбачається припинення договору оренди у разі набуття права власності на об'єкти нерухомості, що розташовані на орендованій земельній ділянці іншою особою.

Своєю чергою зазначаємо, що статтею 120 Земельного кодексу України (у редакції чинній на момент звернення з клопотанням громадянина Космини Геннадія Васильовича) передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані - ці об'єкти.

Враховуючи зазначені правові норми, можна дійти висновку, про те, що договір оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 17 вересня 2007 року № 72-6-00444, у редакції договору про поновлення від 13 листопада 2015 року № 909), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу на Привокзальній площі у Солом'янському районі м. Києва, у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1447606780000, номер запису про право власності 27714744 від 31 серпня 2018 року), припинено у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, що розміщене на земельній ділянці.

Крім того зазначаємо, що законодавство України (стаття 8 Закону України «Про оренду землі») передбачає виключні випадки можливості відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки (заміни сторони у договорі оренди земельної ділянки): право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Сергій ГХОРИК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-192к

Витяг з протоколу № 6/34
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 22.06.2022

- 5.3.19. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради** «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем» з **правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3036 (справа 747455447, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 19.11.2021 №08/231-4181/ПР).

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин 09.02.2022 повторний розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Ю. Федоренка.

Виноситься на повторний розгляд, оскільки згідно з пунктом 6 статті 14 Положення про постійні комісії Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.06.2014 № 9/9, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 30 календарних днів з моменту її утворення. Відповідно до пункту 8 статті 30 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, термін вивчення питання робочою групою не може перевищувати 15 днів з моменту її утворення. Рішення із зазначеного питання робочою групою ухвалено не було.

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3036, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 9-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3036, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем».*

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

Рішення прийнято.

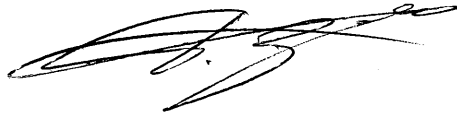
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ