

08/231-610/MP
07.05.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. год. еф.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м. Києва



340585811

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» (код ЄДРПОУ 31721725, місцезнаходження юридичної особи: 01601, м. Київ, вул. Мечнікова, 2, літ. А) від 30 вересня 2020 року № 340585811, лист від 16 квітня 2024 року № 0311/2020 та 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», Закону України «Про адміністративну процедуру», розпорядження Київського міського голови від 19 лютого 2016 року № 125/1 «Про перейменування бульвару, вулиць, площі та провулків у місті Києві», Київська міська рада

ВИРШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» з 16 листопада 2020 року на 5 років договір оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:741:0043; площа 0,7591 га; справа № 340585811).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО»:

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 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 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

з рекомендацією
протокол №14/79
від 31.05.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Валентина Положишник
від 06.06.2024 №08/230-765

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-13110 від 19.04.2024

до проекту рішення Київської міської ради:
Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м. Києва

До справи
№ 340585811



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРОТТО» (ЄДРПОУ 31721725) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБУС СТРОЙ ГРУП» Код ЄДРПОУ засновника: 42223212 Адреса засновника: Україна, м. Київ, вул. Мечнікова Розмір внеску до статутного фонду: 11 800,00 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ЛІПЧАНЧУК ДМИТРО ОЛЕГОВИЧ Україна, Київська обл., Фастівський р-н, м. Боярка, вул. Молодіжна. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив
Клопотання	від 30.09.2020 № 340585811, від 16.04.2024 № 0311/2020

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:741:0043).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Академіка Єфремова (до перейменування – вул. Командарма Уборевича), 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі
Площа	0,7591 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	17 875 694 грн 27 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>Земельна ділянка частково огорожена бетонним парканом, у межах огороженої території розміщується декілька будівель у занедбаному стані, ростуть багаторічні насадження та чагарники (акт обстеження земельної ділянки від 26.04.2024 № ДК/104-АО/2024).</p> <p>Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки видані Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Товариству від 29.04.2011 № 4799/0/18/009-11.</p> <p>Відповідно до листа від 16.04.2024 № 0311/2020 Товариством розроблено проектну документацію для будівництва багатофункціонального житлово-адміністративно-торгово-громадського комплексу з закладами громадського харчування, центром дозвілля, паркінгом та диспетчерською пасажирського транспорту.</p> <p>Інформація про зареєстровані за Товариством права власності на об'єкти нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі) та території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період).
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 житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.07.</p>
Розташування в зеленій зоні:	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 території зелених насаджень.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 17.09.2009 № 246/2315 передана у довгострокову оренду на 10 років Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами (договір оренди земельної ділянки від 15.11.2010 № 75-6-00509).</p> <p>Термін оренди за договором до 15.11.2020.</p>

	<p><i>Розпорядженням Київського міського голови від 19.02.2016 № 125/1 «Про перейменування бульвару, вулиць, площі та провулків у місті Києві» вул. Командарма Уборевича перейменовано на вул. Академіка Єфремова.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 21.03.2024 № 4900/АП/26-15-55-06-06-Е станом на 21.03.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 17.04.2024 № 10362/5/26-15-13-01-05 станом на 01.04.2024 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг із земельного податку та орендної плати за земельну ділянку, не включено.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні), оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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.

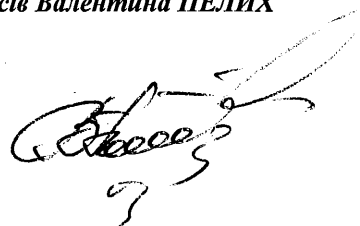
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **536 270 грн 83 коп.**

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

№ 08/281-247к

Витяг з протоколу № 14/79
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 31.05.2024

10. Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м. Києва» (справа № 340585811, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 08.05.2024 № 08/231-610/ПР).

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин 15.05.2024 розгляд проєкту рішення було відкладено для додаткового вивчення робочою групою під головуванням Г. Ясинського.

Виноситься на повторний розгляд згідно з протоколом засідання робочої групи від 29.05.2024 (реєстр. № 19/215 від 30.05.2024), відповідно до якого постійній комісії рекомендовано підтримати проєкт рішення з урахуванням рекомендацій, наданих робочою групою та Департаментом транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), щоб забудова земельної ділянки не перешкоджала будівництву автотранспортної дворівневої розв'язки.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «ГРОТТО» від 16.05.2024 № 16/05-01 (вх. № 08/18988 від 17.05.2024) з проханням надати земельну ділянку в оренду строком на 10 років.

(Доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 08.05.2024 № 08/231-610/ПР, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, протокол засідання робочої групи від 29.05.2024 (реєстр. № 19/215 від 30.05.2024), звернення ТОВ «ГРОТТО» від 16.05.2024 № 16/05-01 (вх. № 08/18988 від 17.05.2024) - на 26-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Віктор ГРУШКО, Геннадій КРИВОШЕЯ, Артем ЧЕШИХІН.

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи протокол засідання робочої групи від 29.05.2024 (реєстр. № 19/215 від 30.05.2024) та виступ представника Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» Артема Чешихіна, підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2 (між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м. Києва» з рекомендаціями, викладеними у протоколі засідання робочої групи від 29.05.2024 (реєстр. № 19/215 від 30.05.2024), а також у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 10 років».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16 (Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Кримчак С. О., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Турець В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Федоренко Ю. С.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4 (Баленко І. М., Зантарая Г. М., Сулига Ю. А., Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

06.06.2024 № 08/230 - 765

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 07.05.2024 №08/231-610/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору
оренди земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва,
експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з
торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними
приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2
(між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі
м. Києва»

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

Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ГРОТТО» з 16 листопада 2020 року на 5 років договір оренди
земельної ділянки від 15 листопада 2010 року № 75-6-00509 для будівництва,
експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу споруд з
торговельно-розважальним центром дозвілля та житловими, офісними і готельними
приміщеннями, з підземним та прилеглим паркінгами на вул. Академіка Єфремова, 2
(між вул. Осінньою та просп. Академіка Палладіна) у Святошинському районі м.
Києва (кадастровий номер 8000000000:75:741:0043; площа 0,7591 га; справа
№ 340585811).

Термін оренди за договором до 15.11.2020.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 15 листопада
2010 року № 75-6-00509 за умови належного виконання своїх обов'язків, Орендар має
за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар
повинен не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити
письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 30.09.2020 року про поновлення договору оренди земельної ділянки, тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до 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 статтею 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди земельної ділянки у встановлені строки.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК