

102/2020



08/231-1044/MP
14.04.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Реш. зес.и 2020

Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року № 1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною



613504746

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 звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Кірамід» від 05 березня 2020 року № 613504746, акт приймання-передачі нерухомого майна в якості вкладу до статутного капіталу товариства з обмеженою відповідальністю, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 03 грудня 2019 року за № 848, 849, та заяву громадянки Кучеренко Анжеліки Анатоліївни від 26 грудня 2019 року № 891 Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Унести зміни до договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:087:0094) площею 0,1030 га від 01 грудня 2016 року № 1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель торговельного призначення на проспекті Науки, 4 літ. «Г», літ. «Д» у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07, справа № 613504746), у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна, що розміщені на земельній ділянці, а саме:

- замінити сторону у договорі «громадянка Кучеренко Анжеліка Анатоліївна» на сторону «товариство з обмеженою відповідальністю «Кірамід»».

2. Товариству з обмеженою відповідальністю «Кірамід»:

2.1. У місячний термін 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 01 грудня 2016 року № 1222.

2.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської
міської державної адміністрації



Вячеслав НЕПОП

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

Петро ОЛЕНИЧ

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



Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

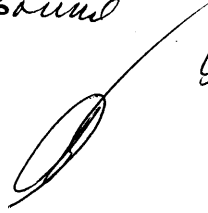
06.10.2021 з рекомендаціями

Постійна комісія Київської міської ради
з питань історико-культурної спадщини
та земельних відносин

27.10.2021 з рекомендаціями

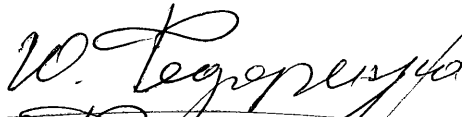
повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар



Юрій ФЕДОРЕНКО

В.О.

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Виконавчий помічник
начальника управління
19.10.21 № 8/230. 2130

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-4165 від 31.03.2020

до проекту рішення Київської міської ради:

Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року № 1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною

До справи
№ 613504746



1. Юридична особа:

2.

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Кірамід»
Перелік засновників (учасників) юридичної особи *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань	Чернов Дмитро Валерійович Адреса засновника: 02154, м. Київ, Дніпровський район, бульвар Ігоря Шамо, будинок 3, квартира 27 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 2100000.00 Шевченко Світлана Олександрівна Адреса засновника: 02154, м. Київ, Дніпровський район, бульвар Ігоря Шамо, будинок 4, квартира 60 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 900000.00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань	Чернов Дмитро Валерійович Україна, м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, будинок 3, квартира 27 Шевченко Світлана Олександрівна Україна, м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, будинок 4, квартира 60
Клопотання	від 05.03.2020 № 613504746

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:087:0094)

Місце розташування (адреса)	м. Київ, проспект Науки, 4, літ. «Г», літ. «Д» у Голосіївському районі
Площа	0,1030 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років (заміна сторони)
Вид використання	для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель торговельного призначення
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	7 500 584,43 грн

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки 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 (власності) на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p>Забудована. На земельній ділянці розташовані об'єкти нежитлової нерухомості загальною площею 1 380,5 кв. м, які згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на праві приватної власності належать товариству з обмеженою відповідальністю «Кірамід», а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - група нежитлових приміщень № 1, літера «Г» площею 235,4 кв. м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1710133980000, номер та дата запису про право власності 34824579 від 20.12.2019; - група нежитлових приміщень № 2, літера «Г» площею 291,6 кв. м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 17100224380000, номер та дата запису про право власності 34828246 від 20.12.2019; - група нежитлових приміщень № 1, літера «Д» площею 465,1 кв. м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1710329380000, номер та дата запису про право власності 34829694 від 20.12.2019; - група нежитлових приміщень № 2, літера «Д» площею 388,4 кв. м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1710377980000, номер та дата запису про право власності 34829917 від 20.12.2019.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно Генплану:	Території житлової забудови багатоповислової.
Правовий режим:	<p>За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 11002374080000, номер запису про право власності 17755584 від 01.12.2016).</p> <p>Категорія – землі житлової та громадської забудови.</p> <p>Код КВЦПЗ - 03.07.</p>
Розташування в зеленій зоні:	Не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, що затверджено рішенням Київради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).
Інші особливості	<p>Земельна ділянка площею 0,1030 га проспекті Науки, 4, літ. «Г», літ. «Д» у Голосіївському районі відповідно до рішення Київської міської ради від 28.07.2016 № 904/904 надана на 10 років в оренду громадянці Кучеренко Анжеліці Анатоліївні (договір оренди від 01.12.2016 № 1222) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель торговельного призначення.</p> <p>Термін оренди за договором до 01.12.2026.</p> <p>Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.03.2020 громадянка Кучеренко Анжеліка Анатоліївна та товариство з обмеженою відповідальністю «Кірамід» до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</p>

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київради від 20 квітня 2017 року № 241/2463.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового Кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київради від 12 грудня 2019 року № 456/8029 «Про Бюджет м. Києва на 2020 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **375 029,22 грн (5%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

1910.24 № 08/230 2130

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 14.04.2020 №08/231-1044/ПР «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року №1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною»

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

Проектом рішення пропонується внести зміни до договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:087:0094) площею 0,1030 га від 01 грудня 2016 року №1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель торговельного призначення на проспекті Науки, 4 літ. «Г», літ. «Д» у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07) у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна, що розміщені на земельній ділянці.

У преамбулі проекту 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 проекті рішення передбачається заміна сторони договору.

Слід зауважити, що статтею 31 Закону України «Про оренду землі» 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 переходом права власності на майно, яке знаходиться на земельній ділянці.

Своєю чергою зазначаємо, що статтею 120 Земельного кодексу України 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.

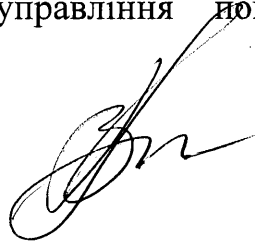
Враховуючи зазначені правові норми, можна дійти висновку, про те, що договір оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року №122, укладений між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель торговельного призначення на проспекті Науки, 4 літ. «Г», літ. «Д» у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель -землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07) припинено у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна, що розміщені на земельній ділянці

Крім того зазначаємо, що законодавство України (стаття 8 ¹ 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.

Назву постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування зазначену у пункті 3 проєкту рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання» (у редакції рішення Київської міської ради від 31.08.2021 №2179/2220).

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В. о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



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- 404к

Витяг з протоколу № 19/21
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 27.10.2021

- 10.2.12. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року № 1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 19.10.2021 №08/230-2130 (справа 613504746, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 15.04.2020 №08/231-1044/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 19.10.2021 №08/230-2130, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, копія звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КІРАМІД» від 20.09.2021 вх. № 08/22476 - на 11-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 19.10.2021 №08/230-2130, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року № 1222, укладеного між Київською міською радою та громадянкою Кучеренко Анжелікою Анатоліївною» з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 18/20 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 06.10.2021, а саме: доповнити пункт 1 проєкту рішення абзацом 3 такого змісту: «- пункт 3.1 договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2016 року № 1222 викласти у такій редакції:*

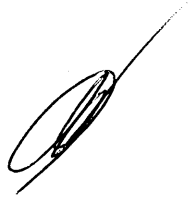
«3.1. Договір укладено на 15 (п'ятнадцять) років», враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КІРАМІД» від 20.09.2021 вх. № 08/22476.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 1.

Рішення прийнято.

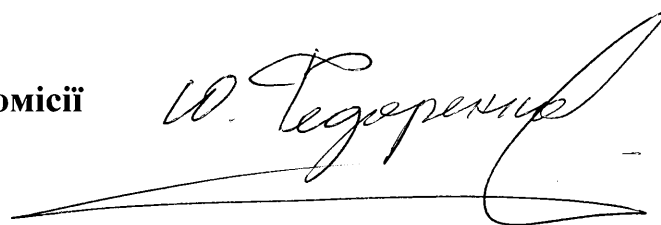
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬСВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО