



08/231-045/MP
24.07.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва



406050384

Розглянувши звернення приватного акціонерного товариства «Торговельно-підприємницький центр» (код ЄДРПОУ 05414775, місцезнаходження юридичної особи: 03022, м. Київ, вул. Васильківська, 34) від 10 квітня 2024 року № 406050384 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами, внесеними договором про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15 травня 2014 року № 292), для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:334:0001; площа 2,3801 га; справа № 406050384).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами),

визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр»:

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 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) 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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань підприємництва, промисловості та
міського благоустрою

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-66981 від 30.05.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва

До справи
№ 406050384



1. Юридична особа:

Назва	Приватне акціонерне товариство «Торговельно-підприємницький центр» (ЄДРПОУ 05414775) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	згідно реєстру акціонерів
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Тріска Алеш Чеська Республіка, 16000, місто Прага, вулиця Крохова
Клопотання	від 10.04.2024 № 406050384

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:334:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Васильківська, 34 у Голосіївському районі
Площа	2,3801 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	26 012 519,30 грн

* 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:	Забудована. На земельній ділянці розміщується комплекс будівель, який використовується як БЦ «TR Centre», заклади громадського харчування, аптеки, магазини непродовольчих товарів. Також в окремій будівлі функціонує магазин «Varus». Ділянка частково огорожена парканом. Біля будівлі розміщується автомобільна парковка для відвідувачів магазину. (акт обстеження земельної ділянки від 29.05.2024 № ДК/125-АО/2024).
---	--

	Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству на праві приватної власності належить майновий комплекс загальною площею 20741,5 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 155920580000, номер відомостей про речове право: 2473717 від 12.09.2013).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території промислові (існуючі).
Правовий режим:	Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.15. Департамент земельних ресурсів листом від 17.06.2024 № 057005-8163 звернувся до Головного управління Держгеокадастру у м. Києві та Київській області щодо вжиття організаційно-правових заходів стосовно визначення коду виду цільового призначення земельної ділянки відповідно до матеріалів її формування.
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 територій зелених насаджень.
Інші особливості:	Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 07.07.2005 № 645/3221 надавалась на 5 років в оренду Товариству для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд (договір оренди земельної ділянки від 01.12.2006 № 79-6-00453). Рішенням Київської міської ради від 01.11.2012 № 410/8694 договір поновлено на 10 років та слова «для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд» замінено словами «для експлуатації та обслуговування майнового комплексу» (договір про поновлення та внесення до договору оренди земельної ділянки від 15.05.2014 № 292). Термін оренди за договором до 15.05.2024. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 09.04.2024 № 37559/6/26-15-13-01-08 станом на 05.04.2024 за Товариством «центр» заборгованість зі сплати орендної плати з юридичних осіб не обліковується. Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

	<p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення або відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки, 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

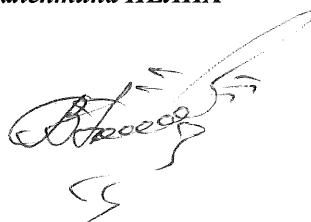
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 601 251,93 грн на рік (10%)**.

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

Витяг з протоколу № 19/84
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 29.08.2024

6.4.11. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва» (справа № 406050384, доручення Київського міського голови від 24.07.2024 № 08/231-1045/ПР).

Проєкт рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшов висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 31.07.2024 № 08/226-967 (вх. № 08/30862 від 07.08.2024).

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Частково враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 31.07.2024 № 08/226-967 (вх. № 08/30862 від 07.08.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у назві та пункті 1 проєкту рішення слова «поновлення договору оренди земельної ділянки» замінити словами «укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк» у відповідних відмінках.*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16 (Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Маляревич О. В., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4 (Зантарає Г. М., Грушко В. В., Кириченко К. В., Ясинський Г. І.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

11.09.2024 № 08/230-1024

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 24.07.2024 №08/231-1045/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «Торговельно-
підприємницький центр» договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006
року № 79-6-00453 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування майнового
комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проектом рішення пропонується поновити приватному акціонерному
товариству «Торговельно-підприємницький центр» на 10 років договір оренди
земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами, внесеними
договором про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки
від 15 травня 2014 року № 292), для експлуатації та обслуговування майнового
комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва
(кадастровий номер 8000000000:79:334:0001; площа 2,3801 га; справа №
406050384).

Термін договору оренди закінчився 15 травня 2024 року.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва від 31.07.2024 №08/226-967, відповідно до
якого зазначено, що наявною в управлінні інформацією кримінальних
проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити
правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи
відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

1. За результатами опрацювання проєкту рішення вважаємо за необхідне
висловити такі зауваження.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від
приватному акціонерному товариству «Торговельно-підприємницький центр» на
10 років договір оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453
(зі змінами, внесеними договором про поновлення та внесення змін до договору

оренди земельної ділянки від 15 травня 2014 року № 292), для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Васильківській, 34 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:334:0001; площа 2,3801 га; справа № 406050384) орендар – приватне акціонерне товариство «Торговельно-підприємницький центр», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – приватне акціонерне товариство «Торговельно-підприємницький центр» повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що приватне акціонерне товариство «Торговельно-підприємницький центр» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 10 квітня 2024 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельної ділянки від 01 грудня 2006 року № 79-6-00453 (зі змінами), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до частини другої 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 пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

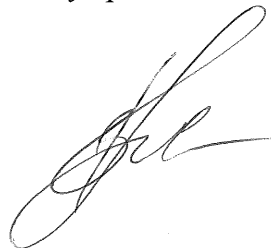
Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що 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 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

У зв'язку з чим зазначаємо, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі у встановлені строки та втратив переважне право на поновлення договору оренди.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК