



08/231-1089/17P
06.08.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва



545905544

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» (код ЄДРПОУ 25586260, місцезнаходження юридичної особи: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, 9/2, офіс 67) від 21 травня 2024 року № 545905544 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», рішення Київської міської ради від 18 травня 2023 року № 6429/6470 «Про перейменування вулиці Червоноткацької в Деснянському та Дніпровському районах міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і

торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:068:0023; площа 0,8428 га; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 545905544).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ»:

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 проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 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

В.О. / 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

17 *Генува та асали*
16.08.2024 № 08/230-1261

Ассистент
протокол № 19/24
всг 29.08.2024

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-67539 від 24.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва

До справи
№ 545905544



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» (ЄДРПОУ 25586260) (далі Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3 УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ"ВАЛПРИМ"(37449096), ЩО ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ ТА ЗА РАХУНОК АКТИВІВ І В ІНТЕРЕСАХ ПАЙОВОГО ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "КОМФОРТ ТАУН"(РЕЄСТРАЦІЙНИЙ КОД ЗА ЄДРІСІ) КОД ЄДРПОУ 37449096, 01021, Київ. Печерський р-н. вулиця Кловський узвіз, 9/2, офіс, 23 Розмір внеску до статутного фонду: 16 740 000,00 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ЧЕРНОВЕЦЬКИЙ СТЕПАН ЛЕОНІДОВИЧ, громадянство: Україна, Кіпр, 4044, ЛІМАСОЛ, ГЕРМАСОЙЯ, ПАНІОТІС, вулиця Онісілос (комплекс номер 2) 3, квартира 5С. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу (непрямий вплив): 100
Клопотання	від 21.05.2024 № 545905544

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:068:0023).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі
Площа	0,8428 га
Вид та термін користування	оренда на 15 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	56 563 924, 75 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:	<p>Забудована.</p> <p>Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 13.06.2024 № ДК/135-АО/2024 на земельній ділянці знаходиться адміністративно-офісна будівля, в якій розміщується спортивний клуб «Sport Life». Земельна ділянка огорожена. У межах огороженої території ростуть поодинокі дерева.</p> <p>Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством зареєстровано право приватної власності на нежитлові будівлі – нежитлові приміщення центру спорту та дозвілля, загальною площею 7058,1 кв. м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 258029780366; номер відомостей про речове право: 4108582; дата державної реєстрації: 27.12.2013).</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території промислові (існуючі).
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 - не визначено, код виду цільового призначення - 03.10.</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 територій зелених насаджень.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 02.04.2009 № 312/1368 передана на 15 років в оренду Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537).</p> <p>Термін оренди за договором до 02.09.2024.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 47570/6/26-15-13-01-08 станом на 10.05.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</p>

	<p>Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 13.06.2024 № 17305/5/26-15-13-01-05 станом на 01.06.2024 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договору оренди, 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.</p> <p>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.</p> <p>Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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 службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформацію 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: **2 828 196 грн 24 коп. (5%)**.

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



Паперова копія електронного документа

УКРАЇНА

**ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел. (044) 202 71 29, 202 75 58, E-mail: kmda@kma.gov.ua

E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

Офіційний портал Києва: kyivcity.gov.ua, Контактний центр міста Києва (044) 15 51, Код ЄДРПОУ 00022527

Управління організаційного та документального забезпечення діяльності Київської міської ради

Про проєкт рішення
Київської міської ради
від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР

Відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями), направляємо на розгляд управління організаційного та документального забезпечення діяльності Київської міської ради проєкт рішення Київської міської ради від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва» (справа № 545905544) для формування попереднього проєкту порядку денного пленарного засідання Київської міської ради.

Вказаний вище проєкт рішення з матеріалами справи № 545905544 додаються.

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень

ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ

Петро ОЛЕНИЧ

Валентина Пелих
Анна Мізін 202 79 97



ДОКУМЕНТ ІКС ЄПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО КВАЛІФІКОВАНИМ
ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000058C931003321B500

Підписувач Оленич Петро Сергійович

Дійсний з 22.03.2023 11:40:48 по 22.03.2025 11:40:48

Київська міська державна адміністрація



018-531 від 01.11.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

13.08.2024 № 08/226-1051

На 08/231-1089/ПР від 06.08.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ»
договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для
будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з
вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального
призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському
районі м. Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого
рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та
доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади
міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в
межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської
міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є
забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи
на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, 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», рішення Київської
міської ради від 18 травня 2023 року № 6429/6470 «Про перейменування вулиці
Червоноткацької в Деснянському та Дніпровському районах міста Києва».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка
знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території.

Відповідно до Генерального плану м. 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 відноситься до території промислові (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Згідно з інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташований *нежитлові приміщення центру спорту та дозвілля загальною площею 7058,1 кв. м*, які набуто у приватну власність товариством з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на підставі рішення Господарський суд міста Києва від 30.11.2011 у справі № 19/224.

П. 11.7 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537 передбачено, що орендар за умови належного виконання своїх обов'язків має переважне право на поновлення договору оренди і має не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Термін дії оренди за договором до 02.09.2024, орендар звернувся з клопотанням від 21.05.2024, тобто ним дотримано строк, визначений в договорі для відповідного звернення.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 2 828 196 грн 24 коп. (5%).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 47570/6/26-15-13-01-08 станом на 10.05.2024 за товариством податковий борг не обліковується.

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:068:0023; площа 0,8428 га; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 545905544).

Звертаємо увагу, що *проектом рішення передбачається поновити договір оренди на 5 років, разом з тим земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 02.04.2009 № 312/1368 була передана на 15 років в оренду Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом. Такий самий строк оренди (15 років) передбачений і в п. 3.1 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537, укладеного на підставі рішення Київради від 02.04.2009 № 312/1368).*

За наявною в Управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

2.1. Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

За правилами частин першої, п'ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Маємо зазначити, що Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі», приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України «Про оренду землі») з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 3 Перехідних положень Закону України № 161-XIV *договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.*

Аналогічна правова позиція міститься в постанові Верховного Суду від 05.06.2024 у справі № 910/5994/23.

Також у постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

Отже, договір оренди земельної ділянки комунальної власності, на якій розташовані будівлі і споруди, що є власністю орендаря, у разі його продовження, має в обов'язковому порядку містити умови, передбачені статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статті 126-1 ЗК України, а це можливо лише в спосіб викладення цих умов у письмовому вигляді шляхом зазначення про це саме в проєкті додаткової угоди про поновлення договору.

Враховуючи вище викладене, **пропонуємо у підпункті 2.2 пункту 2 проєкту рішення зазначити, що умови договору оренди земельної ділянки підлягають приведенню у відповідність до законодавства України, в тому числі відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» та ст. 126¹ Земельного Кодексу України.**

2.2. Укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Верховний Суд зазначає, що переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк потрібно відрізнити від поновлення договору оренди землі. Поновлення договору передбачає продовження договірних відносин після закінчення строку договору оренди землі, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою та відсутні заперечення орендодавця протягом одного місяця. Цей договір поновлюється на той же строк і на тих самих умовах, що були у ньому передбачені.

А переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк передбачає можливість установаження інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін, тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановах від 03.04.2024 у справі № 910/14933/22, від 15.05.2024 у справі № 910/698/23, від 23.11.2022 у справі № 906/1314/21 та інших.

Верховний Суд зазначає, що реалізація права орендаря на продовження орендних правовідносин стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається саме шляхом укладання договору оренди землі на новий строк у порядку, передбаченому частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі».

З огляду на це звертаємо увагу, відповідно до пункту 1 проєкту рішення змінюється термін оренди, на який Товариству надається земельна ділянка – з 15 років (як було передбачено п. 3.1 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537, укладеного на підставі рішення Київради від 02.04.2009 № 312/1368) на 5 років.

Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги: «2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України».

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126¹ Земельного кодексу України.

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, а також враховуючи, що проєктом рішення передбачається внесення змін до договору оренди земельної ділянки, правовідносини, які регулюються зазначеним проєктом рішення, мають реалізовуватись шляхом прийняття Київською міською радою рішення про укладання договору оренди землі на новий строк (у порядку, передбаченому частинами 1–5 статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

2.3. Щодо визначення в підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі

земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов'язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб'єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановках: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановках від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі

№ 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов'язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проекту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

Таким чином, у вказаному підпункті проекту рішення доцільно було б вказати механізм реалізації визначення відсоткової ставки на майбутнє, а саме передбачити необхідність укладення додаткової угоди до договору оренди в разі зміни розміру відсоткової ставки, оскільки договір оренди укладається на тривалий строк.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проект рішення Київської міської ради від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду і потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/31567

Дата реєстрації 13.08.2024

Документ зареєстровано у картотечі:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проект рішення "Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (545905544)"

Кількість файлів: 2



Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
13.08.2024 № 08/31567

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	14.08.2024 18:03:27 ;	14.08.2024 18:03:25 Розглянув;	14.08.2024 18:03:27 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	13.08.2024 15:05:01 ;		13.08.2024 15:05:01 

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

6.4.18. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва» (справа № 545905544, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР).

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 13.08.2024 № 08/226-1051 (вх. № 08/31567 від 13.08.2024).

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 13.08.2024 № 08/226-1051 (вх. № 08/31567 від 13.08.2024), відхилити проєкт рішення* Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18 (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., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Зантарая Г. М., Ясинський Г. І.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Олена МАРЧЕНКО

Терещук



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

16.10.2024 № 08/230-1261

На № _____ від _____

Директору Департаменту земельних
ресурсів виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)
Валентині ПЕЛИХ

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 06.08.2024 №08/231-1089/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ»
договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для
будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з
вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального
призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі
м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради (далі
- управління) опрацьовано проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо наступне.

Проєктом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки
від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та
обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими
приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на
вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:62:068:0023; площа 0,8428 га; код виду цільового призначення - 03.10;
справа № 545905544).

За наявною в управлінні інформацією до проєкту рішення додано висновок
управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від
13.08.2024 №08/226-1051, у якому зазначено, що кримінальних проваджень, що
стосуються поданого проєкту рішення не зареєстровано. Запити правоохоронних
органів не надходили. Інформація щодо наявності чи відсутності судових спорів із
зацікавленою особою у висновку не надано.

За результатами опрацювання проєкту рішення надаємо такі зауваження.

Відповідно до підпункту 3 пункту 3.1 пропонується товариству з обмеженою
відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» 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 проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 02.09.2024.

Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів на новий строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк", доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 1261 «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі - Закон) - статтею 322 «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 1261 Земельного кодексу України.

- статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 1261 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Звертаємо увагу, що у преамбулі проєкту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проєкту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно - правового акта дає

стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно - правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

Крім того, відповідно до пункту 11.7 договору оренди землі від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 після закінчення строку на який було укладено цей Договір, орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору .

Відповідно до частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 13.06.2024 №ДК/135-АО/2024 на земельній ділянці знаходиться адміністративно – офісна будівля, в якій розміщується спортивний клуб «Sport Life». Земельна ділянка огорожена. У межах огороженої території ростуть поодинокі дерева.

Крім того, у акті обстеження вказано, що відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що з північної сторони земельної ділянки, паркан, розміщений за межами відведеної ТОВ «ХОЛДІНГ – СІТІ» земельної ділянки, орієнтовна площа додатково огороженої території 696,5 кв.м.

Разом з тим до матеріалів проекту рішення не додано інформації стосовно належного чи неналежного виконання умов договору орендарем.

Водночас, проект рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) віднесено забезпечення виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва.

Департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог

земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

2. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

Відповідно до абзацу шостого частини першої статті 71 Закону у заключній частині адміністративного акта зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.

Згідно із статтею 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Враховуючи вищенаведене, проект рішення має бути доопрацьований в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК