



08/231-1173/ІТР
21.09.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пов. сер. епр

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656



565005384

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу ІХ «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД від 05 липня 2023 року № 565005384, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656 для будівництва, експлуатації та обслуговування автосалону з сервісно-складським комплексом на Столичному шосе, 102 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:121:0239; площа 0,9000 га; справа № 565005384).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення 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 26 вересня 2008 року № 79-6-00656 на новий строк.

3.2. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (зі змінами і доповненнями).

3.3. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. 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 РАДЗИВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

*З рекомендацією
Зупиненої № 19/60
всг 01.11.2023*

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

*Валентина Положишник
продовженої вимоги
всг 15.11.2023 № 88/230-1965*

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

*Валентина Положишник
з питань економіки
Київської міської ради*

*Василь Потапенко
Секретар*

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ
Василь ПОТАПЕНКО
*Денис Москалюк
Вікторія Куцуба*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-57387 від 22.08.2023

до проекту рішення Київської міської ради:
Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ЮНІКОМ» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 26 вересня
2008 року № 79-6-00656

До справи
№ 565005384



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКОМ» ЛТД (ЄДРПОУ 21645988) (далі – ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<p>Желтан Олександр Сергійович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Маккейна Джона, будинок 11/2, квартира 12 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Ємець Олександр Анатолійович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Маккейна Джона, будинок 11-Р, квартира 11 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Трубніков Геннадій Леонідович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул.Маккейна Джона, будинок 2, квартира 222 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Мухомор Сергій Володимирович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул.Раєвського Миколи, будинок 21, квартира 21 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<p>Желтан Олександр Сергійович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Маккейна Джона, будинок 11/2, квартира 12 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Ємець Олександр Анатолійович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Маккейна Джона, будинок 11-Р, квартира 11 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Трубніков Геннадій Леонідович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Маккейна Джона, будинок 2, квартира 222 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p> <p>Мухомор Сергій Володимирович Адреса засновника: Україна, 01042, місто Київ, вул. Раєвського Миколи, будинок 21, квартира 21 Розмір внеску до статутного фонду: 2 761 250,00 грн Частка (%): 25,00.</p>
Клопотання	від 05.07.2023 № 565005384

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:121:0239).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, Столичне шосе, 102 у Голосіївському районі
Площа	0,9000 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	для будівництва, експлуатації та обслуговування автосалону з сервісно-складським комплексом
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	23 664 309 грн 92 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) (далі – Департамент) 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. У межах огороженої території розміщується цегляна будівля, побутові вагончики, декілька тимчасових споруд, пост охорони, будівельні матеріали та будівельне сміття, також ростуть поодинокі дерева та трав'яниста рослинність. Ділянка частково встелена бетонними плитами. В південно-східній частині земельної ділянки розміщується частина будівлі (гаража) суміжного землекористувача (акт обстеження від 10.08.2023 № ДК-170-АО/2023). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарю належить будівля, (літера А) загальною площею 111,2 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1788223980000, запис про право власності від 18.03.2019 № 30737636).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Територія зелених насаджень загального користування (існуюча) та частково територія житлової садибної забудови (існуюча).
Правовий режим:	Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - не визначено.
Розташування в зеленій зоні:	Не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».

Інші особливості:

Земельна ділянка надана на 15 років в оренду ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД для будівництва, експлуатації та обслуговування автосалону з сервісно-складським комплексом відповідно до договору оренди від 26.09.2008 № 79-6-00656, укладеного на підставі рішення Господарського суду м. Києва від 04.07.2008 у справі № 35/340.

Термін оренди за договором до 26.09.2023.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 23.06.2023 № 2107/АП/26-15-55-06-06-Е станом на 23.06.2023 за ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД податковий борг не обліковується.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 15.08.2023 № 24572/5/26-15-13-01-05 станом на 01.08.2023 ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

Згідно з листом від 05.06.2023 № 25 ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД в 2009 році укладено договір з інвестором та до 2013 року було розроблено проєкт будівництва автосалону з сервісно-складським комплексом на Столичному шосе, 102 у Голосіївському районі м. Києва на 12 000 кв. м.

Відповідно до вищезазначеного листа ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД отримано технічні умови щодо електропостачання та водопостачання, розроблена проєктна документація на встановлення трансформаторної підстанції, отримано дозвіл на будівництво, підготовчі роботи (декларація про початок виконання будівельних робіт видано інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у місті Києві № КВ 083131090397).

Також, ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД зазначило, що у зв'язку з початком війни в 2014 році інвестор відмовився фінансувати будівництво та на сьогодні здійснюється пошук іншого інвестора, поновлюється та корегується проєктна документація щодо будівництва автосалону з сервісно-складським комплексом, але з меншою площею.

Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», 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.

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.

Зважаючи на вказане Департаментом направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону 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.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект 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.

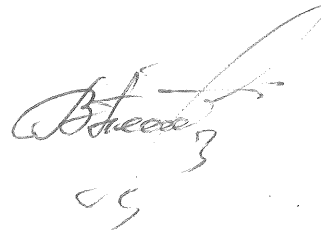
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **709 929 грн 30 коп (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту 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

№ 08/281-449к

Витяг з протоколу № 19/60
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 01.11.2023

9.4.9. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656» (справа № 565005384, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 21.09.2023 № 08/231-1173/ПР).

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

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «ЮНІКОМ» ЛТД від 02.10.2023 вх. № 08/29670 з проханням у пункті 1 проекту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Наталія ПАСТУХОВА.

ВИРІШИЛИ: *За пропозицією членкині постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Наталії Пастухової та враховуючи звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД від 02.10.2023 вх. № 08/29670, підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення*

товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 21, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4.

Рішення прийнято.

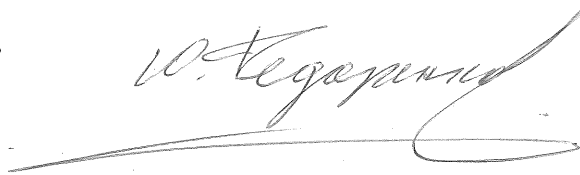
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

15.11.2023 № 08/230-1965

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 21.09.2023 №08/231-1173/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД
договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656»

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

Проектом рішення передбачається поновити договір оренди земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656 (кадастровий номер 8000000000:90:121:0239; площа 0,9000 га), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД для будівництва, експлуатації та обслуговування автосалону з сервісно – складським комплексом на Столичному шосе, 102 у Голосіївському районі м. Києва.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656 (термін оренди за договором до 26 вересня 2023) орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД, повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово

орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим договором.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКОМ» ЛТД звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням за реєстраційним № 565005384 від 05 липня 2023 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2008 року № 79-6-00656, тобто з порушенням строків визначених договором.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції чинній на момент закінчення договору оренди) по закінченню 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 (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку 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.

Крім того, із акту обстеження земельної ділянки від 10.08.2023 № ДК/170-АО/2023 вбачається самовільне зайняття земельної ділянки орієнтовною площею 730 кв. м. із земель ненаданих у власність чи користування.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned between the title and the name.

Валентина ПОЛОЖИШНИК