

08/231-1255/MP
30.08.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Роз. м. ер



556305552

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі змінами) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 34532631, місцезнаходження юридичної особи: 04050, м. Київ, вул. Глибочицька, 17, літ. В) від 29 травня 2024 року № 556305552 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», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 18 листопада 2019 року № 458) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:096:0059; площа 0,6000 га; категорія земель – землі житлової та

громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 556305552).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (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 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ»:

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 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (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
В. Дворников

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

2 рекомендації
Департаменту № 23/88
всг 03.10.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

ВІКТОР ГРУШКО
~~ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО~~

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань транспорту, зв'язку та реклами

М. Валентина Положишник
виг 16.10.2024 № 08/230-1246

ГОЛОВА

ПІДТРИМАЮ
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 П. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олександр ОКОПНИЙ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-68073 від 21.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі змінами) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва

До справи
№ 556305552



1. Юридична особа:

| | |
|--|--|
| Назва | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕ-ІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 34532631) (далі – Товариство) |
| Перелік засновників (учасників) юридичної особи* | КОМПАНІЯ «ЕЛСІНОРІ ЛІМІТЕД» Адреса засновника: Кіпр, м. ЛІМАСОЛ, СПИРУ КІПРІАНУ, 61 СК ХАУЗ 4003 Розмір внеску до статутного фонду: 701 123,20 грн Частка (%): 87,64. КОМПАНІЯ «ЦЕФЕУС ХОЛДІНГЗ ІНК.» Адреса засновника: Британські Віргінські Острови, ВІСТРА (БВО) ЛІМІТЕД, ВІСТРА КОРПОРЕЙТ СЕРВІСІЗ ЦЕНТР, ВІКХЕМЗ КЕЙ ІІ, РОУД ТАУН, ТОРТОЛА Розмір внеску до статутного фонду: 98 876,80 грн Частка (%): 12,36. |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | БІБА АНДРІЙ ВАСИЛЬОВИЧ Україна, 02152, місто Київ, пр. Тичини Павла. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 87.6 |
| Клопотання | від 29.05.2024 № 556305552 |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:096:0059).

| | |
|--|---|
| Місце розташування (адреса) | м. Київ, на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі |
| Площа | 0,6000 га |
| Вид та термін користування | оренда на 5 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 обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки)) |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*) | 79 425 179,86 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 знаходяться адміністративно-офісні будівлі, гаражі, шиномонтаж та автомобільний платний паркінг (акт обстеження земельної ділянки від 01.07.2024 № ДК/159-АО/2024). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вул. Глибочицькій, 17 Товариству на праві власності належить: - нежилий будинок (літ. Д) загальною площею 5306,1 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1985639780000, запис про право власності від 09.12.2019 № 34613535); - гараж, включаючи склад ПЗМ (літера В) загальною площею 900,7 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1987633780000, запис про право власності від 12.12.2019 № 34652895). |
| 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 - 03.10. |
| 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 12.07.2012 № 823/8160 надана в оренду Товариству для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) (договір оренди земельної ділянки від 26.11.2012 № 91-6-00983). Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 10.10.2018 (протокол № 21/83) вирішено поновити цей договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 18.11.2019 № 458). |

| | |
|--|---|
| | <p><i>Термін оренди за договором до 18.11.2024.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 27.05.2024 № 18757/АП/26-15-59-06-06 станом на 27.05.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 09.08.2024 № 24873/5/26-15-13-01-05 станом на 01.08.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) 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.</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: **3 971 258 грн. 99 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
В. Дюринів

Витяг з протоколу № 23/88
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.10.2024

- 6.3.13. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі змінами) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва» (справа № 556305552, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 30.08.2024 № 08/231-1255/ПР).

Проект рішення повернуто без розгляду постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

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 03.09.2024 № 08/226-1190 (вх. № 08/36780 від 20.09.2024).

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 03.09.2024 № 08/226-1190 (вх. № 08/36780 від 20.09.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі змінами) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у назві та у пункті 1 проекту рішення слова «поновлення договору оренди земельної ділянки» замінити словами «укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк» у відповідних відмінках.*

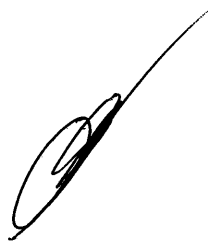
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 20 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Зантарая Г. М., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Малярович О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А.,

Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.),
«проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Міщенко О. Г.,
Кузьменко Є. А.).

Рішення прийнято.

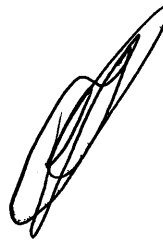
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Віктор ГРУШКО



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 № 08/230-1246

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 30.08.2024 № 08/231-1255/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ»
договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (зі
змiнами) для обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів
та будівництва об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині
вул. Лук'янівської та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опарцьовано поданий проект рішення, з приводу чого зазначаємо наступне.

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26
листопада 2012 року № 91-6-00983 (з урахуванням договору про поновлення
договору оренди земельної ділянки від 18 листопада 2019 року № 458) для
обслуговування та експлуатації адміністративного будинку, гаражів та будівництва
об'єктів транспортної інфраструктури (автостоянки) на перетині вул. Лук'янівської
та вул. Глибочицької у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:91:096:0059; площа 0,6000 га; категорія земель – землі житлової та
громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа
№ 556305552).

За наявною в управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської
ради інформацією, управлінням захисту прав та інтересів територіальної громади
міста Києва підготовлено до проекту рішення висновок від 03.09.2024 № 08/226-
1190 у якому зазначено: «В управлінні відсутня інформація щодо кримінальних
проваджень, що стосуються поданого проекту. Запити правоохоронних органів не
надходили.

Водночас інформації щодо наявності чи відсутності судових спорів із
зацікавленою особою не надано.

Управління правового забезпечення за результатами опрацювання проекту
рішення вважає за необхідне зазначити таке.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності-територіальної громади міста Києва.

Як вбачається із матеріалів доданих до проєкту рішення земельна ділянка забудована. На земельній ділянці знаходяться адміністративно-офісні будівлі, гаражі, шиномонтаж та автомобільний платний паркінг.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вул. Глибочицькій, 17 Товариству на праві власності належить:

- нежилий будинок (літ. Д) загальною площею 5306,1 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1985639780000, запис про право власності від 09.12.2019 № 34613535);

гараж, включаючи склад ПЗМ (літера В) загальною площею 900,7 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1987633780000, запис про право власності від 12.12.2019 № 34652895).

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2012 року № 91-6-00983 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 18 листопада 2019 року № 458) орендар за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами 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.

Водночас, до матеріалів проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 01.07.2024 № ДК/159-АО/2024 в якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:096:0059 встановлено, що на земельній ділянці знаходяться адміністративно - офісні будівлі, гаражі, шиномонтаж та автомобільний платний паркінг. Земельна ділянка огорожена та охороняється...

Інформація про зареєстроване право власності на будівлю шиномонтажу у Держаному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що частина будівлі шиномонтажу збудована за межами відведеної товариству з обмеженою відповідальністю «РЕ-ІНВЕСТ» земельної ділянки.

Крім того, паркан, яким огорожений автомобільний платний паркінг розміщується за межами відведеної ТОВ «РЕ-ІНВЕСТ» земельної ділянки, орієнтована площа додатково займаної території 222,5 кв.м.».

Отже, постає питання правових підстав розміщення на даній земельній ділянці зазначеної будівлі шиномонтажу.

Інформації щодо належного виконання умов договору оренди земельної ділянки не надано.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення

самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

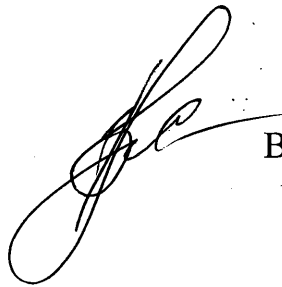
Отже, зауважуємо, що для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, Цивільний кодекс України передбачає настання негативних наслідків таких як: а) знесення збудованого об'єкта; б) визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на збудований об'єкт; в) проведення перебудови; г) відшкодування витрат, пов'язаних з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Крім того, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 03 листопада 2021 року по справі № 910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання: «сукупності юридичних фактів, необхідних для поновлення договору оренди землі, насамперед належного виконання орендарем умов договору оренди та своєчасного повідомлення орендодавця про намір поновлення договору».

Також Верховний суд у Постанові від 23 листопада 2023 року по справі № 906/1314/21 зазначив: «У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору.».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавці
Оксана ПАЛІЄНКО
Алла КОХАН