

08/231-1293/ПР
05.09.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
III сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі м. Києва

Пом. гол. ор



496055123

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» (код ЄДРПОУ 33307464, місцезнаходження юридичної особи: м. Київ, вул. Златоустівська, 30) від 24 травня 2022 року № 496055123, від 03 липня 2024 року № 057/7160 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 товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (з урахуванням угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29 червня 2017 року № 216) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:036:0143; площа 0,0142 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 496055123).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (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 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА»:

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 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (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
міського благоустрою

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 80
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

ВАГАН ТОВМАСЯН

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-41769 від 24.07.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі м. Києва

До справи
№ 496055123



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» (ЄДРПОУ 33307464) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТАЛАЛАЙ ВІКТОР ОЛЕКСАНДРОВИЧ Адреса засновника: Україна, 03134, місто Київ, вул. Смиренка, будинок 11, квартира 2 Розмір внеску до статутного фонду: 68 888,22 грн Частка (%): 100.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ТАЛАЛАЙ ВІКТОР ОЛЕКСАНДРОВИЧ Україна, 03134, місто Київ, вул. Смиренка, будинок 22, квартира 1. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 100.
Клопотання	від 24.05.2022 № 496055123, від 03.07.2024 № 057/7160

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:036:0143).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі
Площа	0,0142 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування магазину)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	1 069 551 грн. 95 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) 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 розміщена частина металевого торговельного павільйону, інша його частина розміщена на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:036:0141 (акт обстеження земельної ділянки від 28.08.2024 № ДК/197-АО/2024). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству належить нежитлова будівля загальною площею 99,20 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 36832882, запис про право власності від 07.06.2012 № 10986-П в книзі: 236п-116).
Наявність ДПТ:	Детальний план території в межах вулиці Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграду, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283. Функціональне призначення відповідно до детального плану - території громадської забудови.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Територія громадських будівель та споруд.
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 - 03.07.
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 15.03.2007 № 316/977 надана в короткострокову оренду (на 3 роки) Товариству для експлуатації та обслуговування магазину (договір оренди земельної ділянки від 07.12.2007 № 78-6-00497). Рішенням Київської міської ради від 29.09.2016 № 81/1085 договір поновлено на 5 років (угода про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29.06.2017 № 216). Термін оренди за договором до 29.06.2022. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 29.08.2023 № 70699/6/26-15-13-01-06 станом на 28.08.2023 Товариство не має податкового боргу. Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 10.07.2024 № 20228/5/26-15-13-01-05 станом на 01.07.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

	<p><i>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.</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: **53 477 грн. 60 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

Витяг з протоколу № 20/85
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 11.09.2024

11.3.23. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі м. Києва» (справа № 496055123, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 05.09.2024 № 08/231-1293/ПР).

Проект 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 10.08.2024 № 08/226-1251 (вх. № 08/35208 від 11.09.2024).

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 10.08.2024 № 08/226-1251 (вх. № 08/35208 від 11.09.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському 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;*
- *підпункт 2.2 пункту 2 проєкту рішення доповнити словами та цифрами «в тому числі до статті 33 Закону України «Про оренду землі» та статті 126-1 Земельного кодексу України».*

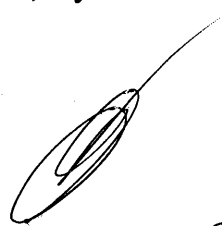
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.),

«проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4 (Зантаря Г. М.,
Конопелько М. В., Кримчак С. О., Кузьменко Є. А.).

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

04.10.2024 № 08/230-1180

На № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 05.09.2024 №08/231-1293/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА»
договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (зі
змiнами) для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в
Оболонському районі м. Києва»

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

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА» на 5 років договір оренди земельної ділянки від
07 грудня 2007 року № 78-6-00497 (з урахуванням угоди про поновлення договору
оренди земельної ділянки від 29 червня 2017 року № 216) для експлуатації та
обслуговування магазину на вул. Героїв Дніпра, 43 в Оболонському районі м. Києва
(кадастровий номер 8000000000:78:036:0143; площа 0,0142 га; категорія земель –
землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07;
справа № 496055123).

Термін договору оренди закінчився 29.06.2022.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 07
грудня 2007 року № 78-6-00497 (з урахуванням угоди про поновлення договору
оренди земельної ділянки від 29 червня 2017 року № 216) після закінчення строку
на який було укладено цей договір орендар за умови належного виконання своїх
обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У
цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку
дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «КТЦ «ОМЕГА»
звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 24.05.2022 року
про поновлення договору оренди земельної ділянки від 07 грудня 2007 року № 78-

6-00497 (з урахуванням угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29 червня 2017 року № 216), 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.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

2. До матеріалі в проекті рішення додано Акт обстеження земельної ділянки від 28.08.2024 № ДК/197-АО/2024 у якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:036:0143 встановлено, що на ділянці розміщена частина металевого павільйону, а інша частина вищевказаного торгівельного павільйону розміщена на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:036:0141. Ознаки наявності, фундаменту на вищевказаному торгівельному павільйоні відсутні.»

Водночас до матеріалів проекту рішення додано лист Департаменту територіального контролю міста Києва від 07.12.2023 у якому вказано: «Інспектор комунального підприємства «Київблагоустрій» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за вказаною адресою вніс припис №2330080 на усунення порушень Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 №1051/1051, шляхом надання проектної – дозвільної документації на розміщення, а у разі відсутності дозвільної документації демонтажу власними силами.

На виконання припису було надано витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права індексний номер витягу №90811418 та витяг про державну реєстрацію прав виданий комунальним підприємством Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна. Номер витягу №34401623, дата 07.06.2012,

реєстраційний номер №3632882, тип об'єкта: нежитлова будівля загальною площею 99,20 кв.м, адреса об'єкта: м. Київ, вул. Героїв Дніпра, 43Г. ».

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.

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