



08/231-1332/ПР
26.10.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83



676780516

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» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» від 01 листопада 2022 року № 01-11/22 та приватного акціонерного товариства «М-СЕРВІС» від 01 листопада 2022 року № 11-01/22, листи товариства з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» від 28 грудня 2022 року № 28-12/22, від 03 жовтня 2023 року № 03-10/23 та приватного акціонерного товариства «М-СЕРВІС» від 06 січня 2023 року № 06-01/23, від 03 жовтня 2023 року № 03-10/23, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83 для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель на бульв. Лесі Українки, 26, вул. Генерала Алмазова, 13, літ. «А» у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:198:0001; площа 0,4539 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 676780516).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83 визначається на рівні

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

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС»:

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 09 лютого 2018 року № 83 на новий строк.

3.2. 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

В.В. 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

ГЕОРГІЙ ЗАХАРАЯ
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

із *Валентина Положишник*
08.12.2023 *108/200-45*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-48142 від 16.10.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83

До справи
№ 676780516



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» (далі - ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС») (ЄДРПОУ 35998381), приватне акціонерне товариство «М-СЕРВІС» (далі - ПрАТ «М-СЕРВІС») (ЄДРПОУ 33104103)
Перелік засновників (учасників) товариства з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС»	Ростомян Вачаган Вачаганович Кіровоградська обл., Голованівський р-н, смт. Голованівськ, вул. Матросова Внесок: 27 500.00 грн, 50.000% Ростомян Давид Вачаганович м. Київ, вул. Метробудівська Внесок: 27 500.00 грн, 50.000%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) товариства з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС»	Ростомян Вачаган Вачаганович Україна, Кіровоградська обл., Голованівський р-н, смт. Голованівськ, вул. Матросова Ростомян Давид Вачаганович Україна, м. Київ, вул. Метробудівська
Перелік засновників (учасників) приватне акціонерне товариство «М-СЕРВІС»	Акціонери згідно з реєстром
Перелік засновників (учасників) приватне акціонерне товариство «М-СЕРВІС»	Антонян Іда Вірменія, м. Єреван, вул. А.Аветисяна
Клопотання	від 01.11.2022 № 01-11/22, від 01.11.2022 № 11-01/22 листи від 28.12.2022 № 28-12/22, від 06.01.2023 № 06-01/23, від 03.10.2023 № 03-10/23 (справа № 676780516)

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:198:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, бульвар Лесі Українки, 26, вул. Генерала Алмазова, 13, літ. «А» у Печерському районі
Площа	0,4539 га
Вид та термін	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 експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	83 932 008 грн 30 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 розміщується адміністративно-офісна будівля та декілька автомобільних парковок, в'їзди на які обмежені шлагбаумом, також на ділянці розміщуються капітальні гаражі (акт обстеження від 30.01.2023 № ДК/15-АО/2023). Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарям належать: - будівля гаражу цегляного (літ. Г, літ. Д) на бульв. Лесі Українки, 26 загальною площею 226 кв. м, власник - ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 404221480000, запис про право власності від 23.07.2014 № 6429189); - нежилий будинок – адміністративний корпус (літ. А) на вул. Кутузова, 13 загальною площею 3964,7 кв. м, власник - ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 377974480382, запис про право власності від 05.06.2014 № 5914420); - корпус адміністративної будівлі (літ. А2) на бульв. Лесі Українки, 25 загальною площею 12196,5 кв. м, власник - ПрАТ «М-СЕРВІС» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1013783880000, запис про право власності від 26.08.2016 № 16154025).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території громадських будівель та споруд, частково вулиць та доріг.
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 - не визначено, код виду цільового призначення - 03.10.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка 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 відповідно до рішення Київської міської ради від 26.09.2017 № 101/3108 надана в оренду ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та ПрАТ «М-СЕРВІС» для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель (договір оренди від 09.02.2018 № 83). Термін оренди за договором до 09.02.2023. Згідно з довідкою ГУ ДПС у Київській області від 29.09.2023 № 23657/АП/10-36-13-10-20Е станом на 29.09.2023 за ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» податковий борг не обліковується.

	<p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 29.09.2023 № 3196/АП/26-15 станом на 29.09.2023 за ПрАТ «М-СЕРВІС» податковий борг не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 01.10.2023 № 32596/5/26-15-13-01-05 станом на 01.10.2023 ТОВ «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС», ПрАТ «М-СЕРВІС» не включені до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</p> <p>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</p>
--	---

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

Проєкт 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.

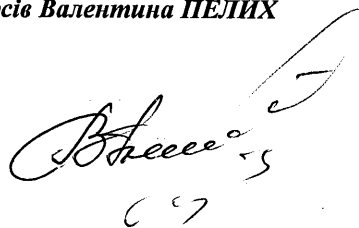
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **4 196 600 грн 42 коп. (5%)**.

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



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

№ 08/281-500К

Витяг з протоколу № 24/65
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 20.12.2023

14.4.2. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83» (справа № 676780516, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.10.2023 № 08/231-1332/ПР).

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

СЛУХАЛИ:

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

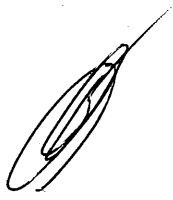
ВИРІШИЛИ: *Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» договору оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83» з рекомендаціями, а саме: доповнити проект рішення новим пунктом 4 такого змісту: «4. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня доведення його до відома особи шляхом надсилання поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення)». Пункт 4 проекту рішення відповідно вважати пунктом 5.*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 4.

Рішення прийнято.

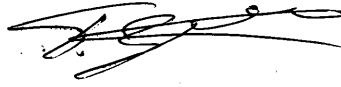
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

05.01.2024 № 08/230-45

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 26.10.2023 № 08/231-1332/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РІЕЛТ-
КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству «М-СЕРВІС» договору
оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року № 83»

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

1. Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «РІЕЛТ-КОМПЛЕКС» та приватному акціонерному товариству
«М-СЕРВІС» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 09 лютого 2018 року
№ 83 для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель на
бульв. Лесі Українки, 26, вул. Генерала Алмазова, 13, літ. «А» у Печерському
районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:198:0001; площа 0,4539 га;
категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового
призначення – 03.10; справа № 676780516).

Термін дії договору до 09.02.2023.

При цьому зазначаємо, що відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про
оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на
новий строк: 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..

Договором оренди земельної ділянки від 27 грудня 2018 року № 1428 передбачено (пункт 8.4), що Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; своєчасно вносити орендну плату.

Відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк: 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.

Актом обстеження земельної ділянки від 30.01.2023 № ДК/15-АО/2023: «встановлено, що місце розташування будівлі не відповідає межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:198:0001 з існуючими даними Міського земельного кадастру станом на 26.01.2023.

У пояснювальній записці та наданих документах, доданих до проекту рішення не вказано щодо належного виконання орендарем умов договору.

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) Департамент забезпечує 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.

Крім того до проекту рішення не додано документів, які б свідчили про неналежне виконання умов договору.

2. 15 грудня 2023 року набрав чинності Закон України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон), основною метою якого є регулювання порядку взаємодії публічної адміністрації та з приватними особами.

Закон встановлює вимоги до структури адміністративного акта, та передбачає, що письмовий адміністративний акт або усний адміністративний акт, підтверджений у письмовій формі, складається із вступної, мотивувальної, резолютивної та заключної частин (стаття 71 Закону).

Абзац шостий частини першої цієї ж статті визначає, що у заключній частині 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.

Відповідно до статті 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.

Зважаючи на викладене рекомендуємо врахувати вищенаведені норми правових актів та відповідно доповнити проєкт рішення новим пунктом 4 такого змісту:

«4. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня доведення його до відома особи шляхом вручення акта.»

У зв'язку з чим пункт 4 проєкту рішення вважати пунктом 5 відповідно.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК