



08/231-1496/PP
30.09.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
ІV сесія ІХ скликання

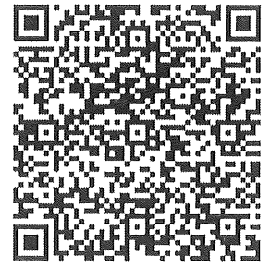
Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Пов. дот. Єрменюк

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва



565205211

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» (код ЄДРПОУ 35208080, місцезнаходження юридичної особи: 02098, м. Київ, просп. Павла Тичини, 20) від 02 липня 2024 року № 565205211 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу ІХ «Перехідні положення» 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 «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 05 вересня 2019 року № 660) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині

Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018; площа 0,2605 га у межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; справа № 565205211).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (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 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ»:

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 проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, встановлених законодавством України та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.3. Забезпечити безперешкодний прохід/проїзд власнику/землекористувачу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:325:0002.

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

Віктор ГРУЦЬКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань підприємництва,
промисловості та міського благоустрою
11.10.24

ВІТАН ТОВМАСЯН

ЛК КМР з питань
транспорт, зв'язку
реклами
Голова

Олексій СКОТНИЧ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-69542 від 20.08.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва

До справи
№ 565205211



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» (ЄДРПОУ 35208080) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Фермерське господарство «ДРОБОТ» Код ЄДРПОУ засновника: 37341781 Адреса засновника: Україна, Київська обл., Казарлицький р-н, село Демівщина, вулиця Комсомольська Розмір внеску до статутного фонду: 6 481 617,30 грн Частка (%): 90% Хлопан Лідія Миколаївна Адреса засновника: Україна, місто Київ, пр. Правди Розмір внеску до статутного фонду: 720 179,70 грн Частка (%): 10%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Дробот Віталій Іванович Україна, Київська обл., Вишгородський р-н, село Лебедівка, вул. Ентузіастів Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 90
Клопотання	від 02.07.2024 № 565205211

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:325:0018).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, перетин Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі
Площа	0,2605 га у межах червоних ліній
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	4 006 095,40 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) (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.

<p><i>Наявність будівель і споруд на ділянці:</i></p>	<p><i>Вільна від капітальної забудови. З виїздом на місце розташування земельної ділянки встановлено, що ділянка огорожена єдиним парканом разом із земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:90:325:0015.</i></p> <p><i>У межах огороженої ділянки розміщуються побутові вагончики для робітників, будівельні матеріали та частина вентиляційної шахти метрополітену, яка розміщена на окремій земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:325:0002.</i></p> <p><i>У межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:325:0015, яка передана в оренду Товариству на 25 років для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів згідно з договором оренди земельної ділянки від 21.03.2014 № 1270 розміщується незавершене будівництво (акт обстеження земельної ділянки від 07.08.2024 № ДК/184-АО/2024).</i></p> <p><i>Згідно з розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.10.2007 № 1410 «Про затвердження результатів конкурсів із залучення інвесторів» переможцем у конкурсі із залучення інвесторів будівництва об'єкта на просп. Бажана (метро «Осокорки», парна сторона) у Дарницькому районі м. Києва визнано Товариство.</i></p> <p><i>Інвестиційний договір від 24.12.2007 № 049-13/і/32 щодо виконання робіт по будівництву торговельно-розважальних приміщень і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів укладено між Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Товариством.</i></p> <p><i>Державною архітектурно-будівельною інспекцією України Товариству видано дозвіл на виконання будівельних робіт від 24.09.2019 № ІУ113192671058 «Будівництво приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва».</i></p>
---	---

Наявність ДПТ:	Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4051 «Про затвердження детального плану території 11-го мікрорайону Позняки-Західні у Дарницькому районі м. Києва».
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Рішенням Київської міської ради від 08.10.2009 № 382/2451 внесено зміни 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, а саме: територію на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва вилучено з території вулиць та доріг і переведено до території громадських будівель і 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 - 03.15.
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:	Рішенням Київської міської ради від 08.10.2009 № 382/2451 передано Товариству земельні ділянки загальною площею 0,58 га (у тому числі в межах червоних ліній площею 0,26 га) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва, з них: ділянку № 1 площею 0,32 га - у довгострокову оренду на 25 років; ділянку № 2 площею 0,26 га, у межах червоних ліній, - у короткострокову оренду на 5 років. На підставі рішення від 08.10.2009 № 382/2451 укладено договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:325:0015) від 21.03.2014 № 1270 на 25 років (до 21.03.2039) та договір оренди суміжної земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018) від 21.03.2014 № 1271 на 5 років (до 21.03.2019). Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 11.06.2019 (протокол № 10/99) вирішено поновити договір оренди земельної ділянки від 21.03.2014 № 1271 на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 05.09.2019 № 660). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно термін права оренди Товариства на земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018) до 05.09.2024.

	<p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 25.06.2024 № 21822/АП/26-15-53-06-06 станом на 25.06.2024 Товариство не має податкового боргу.</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 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 проект 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.

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проект рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект 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: **400 609,54 грн (10%) на рік.**

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

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

6.3.35. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва» (справа № 565205211, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/231-1496/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 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 01.10.2024 № 08/226-1413 (вх. № 08/38749 від 02.10.2024).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли доповнення до висновку, надані Управлінням захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради листом від 03.10.2024 № 08/226-1435 (вх. № 08/38862 від 03.10.2024).

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 01.10.2024 № 08/226-1413 (вх. № 08/38749 від 02.10.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому 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» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., 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., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьєв М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Зантарая Г. М., Зубко Ю. 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

31.10.2024 № 08/230-1339

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 30.09.2024 №08/231-1496/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС
АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року №
1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-
розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками
автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп.
Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проект рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» на 5 років договір оренди земельної
ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (з урахуванням договору про поновлення
договору оренди земельної ділянки від 05 вересня 2019 року № 660) для
будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального
призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для
відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у
Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018; площа
0,2605 га у межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської
забудови; встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору
оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) підлягають
приведенню у відповідність до законодавства України.

За наявною в управлінні інформацією до проекту рішення надано висновок
управлінням захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від
01.10.2024 № 08/226-1413 відповідно до якого зазначено, що за наявною в
управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого
проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, водночас

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

Також управління серед іншого зазначало про те, що: «згідно з інформацією, що міститься у реєстраційній справі № 319169680000 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 22.10.2021 Подільський районний суд міста Києва у справі № 758/14449/21 (провадження № 1-кс/758/4746/21) задовольнив клопотання Прокурора Подільської окружної прокуратури м. Києва, а саме вирішив таке: «Накладено арешт на земельну ділянку кадастровий номер № 8000000000:90:325:0018, площею 0,2605 га, яка розташована за адресою: м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т. М. Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319169680000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).

Заборонено розпоряджатись та вчиняти будь-які інші дії щодо реєстрації (перереєстрації) права власності на земельну ділянку кадастровий номер: 8000000000:90:325:0018, площею 0,2605 га, яка розташована за адресою: м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т М. Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319169680000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).».

Листом від 01.10.2024 № 08/226-1413 в доповнення до наданого висновку управлінням захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва надано від 03.10.2024 № 08/226-1435, в якому зазначено, що інформація про втрату чинності зазначеного судового рішення на адресу Київської міської ради не надходила. Водночас на запит Управління до Подільської окружної прокуратури міста Києва встановлено, що ухвалою Подільського районного суду м. Києва від 23.11.2021 у справі № 758/15547/21 скасовано арешт на земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:90:325:0018 площею 0,2605 га, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319169680000, та земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:90:325:0015 площею 0,3207 га, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319238180000, розташовані на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва, які перебувають в користуванні товариства з обмеженою відповідальністю «Бізнес Аргумент» (код 35208080), накладений ухвалою слідчого судді Подільського районного суду м. Києва у справі № 758/14449/21 від 22.10.2021 року.».

З результатами опрацювання проекту рішення зауважуємо про таке.

Як вбачається із матеріалів проекту рішення земельна ділянка вільна від капітальної забудови.

Звертаємо увагу, що рішенням Київської міської ради від 08.10.2009 № 382/2451 земельні ділянки загальною площею 0,58 га з кадастровими номерами 8000000000:90:325:0015 та 8000000000:90:325:0018 передано Товариству для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального

призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва, з них: ділянку № 1 площею 0,32 га - у довгострокову оренду на 25 років; ділянку № 2 площею 0,26 га, у межах червоних ліній, - у короткострокову оренду на 5 років.

На підставі рішення від 08.10.2009 № 382/2451 укладено договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:325:0015) від 21.03.2014 № 1270 на 25 років (до 21.03.2039) та договір оренди суміжної земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018) від 21.03.2014 № 1271 на 5 років (до 21.03.2019).

Звертаємо увагу, що розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.10.2007 № 1410 «Про затвердження результатів конкурсів із залучення інвесторів» переможцем у конкурсі із залучення інвесторів будівництва об'єкта на просп. Бажана (метро «Осокорки», парна сторона) у Дарницькому районі м. Києва визнано Товариство.

Інвестиційний договір від 24.12.2007 № 049-13/i/32 щодо виконання робіт по будівництву торговельно-розважальних приміщень і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів укладено між Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Товариством.

Підпунктом 4.1.15 пункту 4.1 розділу 4 Інвестиційного договору від 24.12.2007 № 049-13/i/32 передбачається обов'язок інвестора завершити будівництво у строки передбачені проектно - кошторисною документацією.

Розділ 11 Інвестиційного договору від 24.12.2007 № 049-13/i/32 передбачає підстави та порядок припинення договору.

Зауважуємо, що до управління надійшов лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.10.2024 №057-16752, в якому зазначено таке: «При розгляді проекту рішення просимо врахувати, що за інформацією Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) інвестиційний договір від 24.12.2007 №049-13/i/32 припинений.».

Також до матеріалів проекту рішення додано Акт обстеження земельної ділянки від 07.08.2024 №ДК/184-АО/2024, в якому зазначено таке: «Згідно з відомостями Державного земельного кадастру, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:325:0018 має площу 0,2605 га. Цільове призначення - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, код цільового призначення - 03.15. На кадастровому плані відсутні об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за ТОВ «БЗНЕС АРГУМЕНТ» не зареєстровано будь-яких об'єктів нерухомого майна.

З виїздом на місце розташування вищевказаної земельної ділянки встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:325:0018 огорожена єдиним парканом разом із земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:90:325:0015.

У межах огорожених ділянок розміщуються побутові вагончики для робітників, будівельні матеріали та частина вентиляційної шахти метрополітену, яка розміщена на окремій земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:325:0002.

У межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000.90:325:0015 яка перебуває в оренді ТОВ «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» на підставі договору-оренди від 21.03.2014 № 1270 (термін дії 25 років) та має цільове призначення (код 03.15) для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови розміщується незавершене будівництво.».

Отже, зважаючи на те, що Інвестиційний договір від 24.12.2007 №049-13/i/32 припинений, інформації щодо належного виконання умов договору оренди земельної ділянки в матеріалах проекту рішення немає, вважаємо за необхідне зауважити таке.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки орендар за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору.

Згідно із частиною першою 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.

Крім того, відповідно до частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду.

Також, 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».

Водночас, 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 проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІСНКО