



08/231-1606/MP
28.11.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пов. 900. СР



Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі змінами)

524205774

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» від 29 вересня 2022 року № 524205774, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» договір оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (з урахуванням угоди про поновлення та про внесення змін та доповнень від 15 березня 2012 року № 79-6-00845, договору про внесення змін від 25 грудня 2015 року № 465, у редакції договору про поновлення від 21 листопада 2017 року № 355) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом на просп. Голосіївському, 60 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:221:0060, площа 3,9648 га, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07, справа № 524205774).

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» 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 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі змінами) на новий строк.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування 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:

18.01.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

22.03.2023
повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар *засідання*
секретар *комісії*

Юрій ФЕДОРЕНКО

В. о. начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

правовий висновок
Від 01.02.2023 № 08/230-154

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-46742 від 11.11.2022

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ЕКСКО ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки
від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі змінами)**

До справи
№ 524205774



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСКО ПЛЮС» (ЄДРПОУ 32850853) (далі – ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ГЛОБАЛ СПЕЙС МЕНЕДЖМЕНТ ЛІМІТЕД Адреса засновника: <i>Кіпр</i> Розмір внеску до статутного фонду: <i>63 800 479,50 грн</i> Частка (%): <i>90.</i> ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «РЕСПУБЛІКА» Код ЄДРПОУ засновника: <i>34668256</i> Адреса засновника: <i>Україна, місто Київ, вул. Г.Сковороди,</i> Розмір внеску до статутного фонду: <i>7 088 942,50 грн</i> Частка (%): <i>10.</i>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Штайнмец Беньямін <i>Ізраїль, 4692000, місто Арсуф, вулиця Мул Хаям</i> Тип бенефіціарного володіння: <i>Не прямий вирішальний вплив.</i> Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: <i>100</i>
Клопотання	<i>від 29.09.2022 № 524205774</i>

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:221:0060).

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, просп. Голосіївський, 60 у Голосіївському районі</i>
Площа	<i>3,9648 га</i>
Вид та термін	<i>оренда на 5 років (поновлення)</i>
Код виду цільового призначення	<i>02.07. для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом)</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>105 078 795 грн 60 коп.</i>

* 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована. У межах зазначеної земельної ділянки розташовано 5 (п'ять) багатоквартирних житлових будинків з вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями, підземний паркінг, адміністративно-громадський центр, торгово-громадський центр, котельня, медико-діагностичний центр та облаштовано автомобільні паркомісія, які експлуатуються (акт обстеження від 08.11.2022 № А-22-0054/01).</p> <p>Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві свідоцтвом від 29.12.2009 № 2600000445 і сертифікатом від 27.06.2012 серія КВ № 16412107416 та Державна архітектурно-будівельна інспекція України сертифікатами від 01.08.2013 серія ІУ № 164132130106, від 15.09.2015 серія ІУ № 164152581863, від 14.05.2020 серія ІУ № 163201351191, від 19.01.2018 серія ІУ № 163180190418, від 18.03.2019 серія ІУ № 163190850385 засвідчили відповідність закінченого будівництвом об'єкта «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом на просп. 40-річчя Жовтні, 60 (нині - просп. Голосіївський) у Голосіївському районі м. Києва».</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» належать об'єкти нерухомого майна (приміщення, гаражі та квартири) в загальній кількості 257 шт (інформаційна довідка від 11.11.2022 № 314944850).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Територія житлової забудови багатоповерхової.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.07.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Не відносяться до території 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».</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 30.03.2005 №236/2811 надана на 5 років в оренду ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом (договір оренди від 03.10.2006 № 79-6-00443).</p>

	<p>Рішенням Київської міської ради від 29.12.2011 № 1090/7326 договір поновлено на 5 років (угода про поновлення та про внесення змін та доповнень від 15.03.2012 № 79-6-00845).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 05.03.2015 № 253/1118 внесено зміни до договору в частині розміру орендної плати (договір про внесення змін від 25.12.2015 № 465).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 21.06.2017 (протокол № 13) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 21.11.2017 № 355).</p> <p>Термін оренди за договором до 21.11.2022.</p> <p>ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» перераховано пайові кошти у сумі 19137,43376 тис. грн (довідка Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.09.2015 № 050/08-8223).</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 13.09.2022 № 53764/6/26-15-13-01-08 станом на 12.09.2022 за ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» податковий борг не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 11.11.2022 № 27644/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2022 ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</p> <p>Вказаний договір пропонується поновити ТОВ «ЕКСКО ПЛЮС» у зв'язку з необхідністю експлуатації та обслуговування спільної території для мешканців комплексу.</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 абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

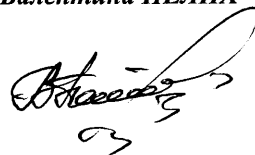
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **4 203 151 грн 82 коп (4%)**.

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

01.02.2023 № 08/230-154

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 28.11.2022 № 08/231-1606/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС»
договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі
змiнами)»

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

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (з урахуванням угоди про поновлення та про внесення змін та доповнень від 15 березня 2012 року № 79-6-00845, договору про внесення змін від 25 грудня 2015 року № 465, у редакції договору про поновлення від 21 листопада 2017 року № 355) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та паркінгом на просп. Голосіївському, 60 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:221:0060, площа 3,9648 га, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07, справа № 524205774).

Термін договору оренди закінчився 21 листопада 2022 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС», за умов належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У

цього разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 29 вересня 2022 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року, 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 пізніш 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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-145к

Витяг з протоколу № 3/44
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 22.03.2023

14.6.6. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі змінами)» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 01.02.2023 №08/230-154 (справа 524205774, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 28.11.2022 №08/231-1606/ПР).**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 01.02.2023 №08/230-154, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 10-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 01.02.2023 №08/230-154, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕКСКО ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки від 03 жовтня 2006 року № 79-6-00443 (зі змінами)».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 6.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО