



08/231-1753/ПР
27.05.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. гол. ср

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)



407056751

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 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю фірми «РАСЛ» від 21 вересня 2020 року № 407056751, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 10 років договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:76:054:0010, площа 0,0592 га) від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами, внесеними рішенням Господарського суду м. Києва від 24 листопада 2014 року у справі № 910/24298/14), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю фірмою «РАСЛ» для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на вул. Кропивницького, 12, літера «Б» у Печерському районі (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, справа № 407056751).

2. Встановити, що розмір річної орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами), та інші умови цього договору підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (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

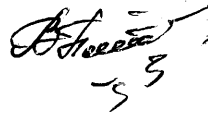
Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської міської
державної адміністрації з питань
здійснення самоврядних повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

В.о. директора
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Valentyna ПЕЛИХ

Заступник директора –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

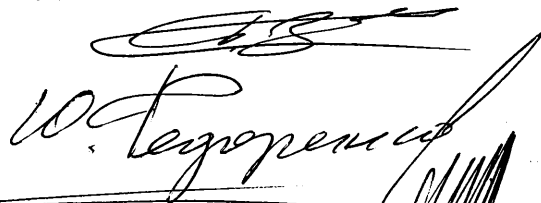
22.12.2021, 25.05.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

Голова

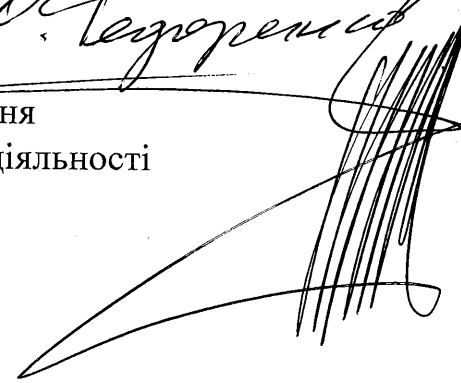
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО

Георгій Займеря
Юрій ФЕДОРЕНКО

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



Valentyna ПОЛОЖИШНИК
Сергій Тарас
із правовим/всесвіт
від 31.12.21 № 1303/2021



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-13838 від 16.04.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
фірми «РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня
2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)**

До справи
№ 407056751



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю фірма «РАСЛ» (16470392)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	КОМПАНІЯ «ПОФОЛЕКС ІНВЕСТМЕНТС ЛІМІТЕД», Країна резиденства: Кіпр Місцезнаходження: Кіпр, 1060, СТАСІНУ 1, 1 ПОВЕРХ, ОФІС 4, ПЛОЩА ЕЛЕФТЕРІАС, 1060, НІКОСІЯ Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 4596500,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ЩЕПАЛОВ ВАДИМ ФЕДОРОВИЧ м. КИЇВ, вул. ЖИЛЯНСЬКА, буд. 118, кв. 314/1.
Клопотання	від 21.09.2020 № 407056751

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:76:054:0010).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Печерський, вул. Кропивницького, 12, літера «Б»
Площа	0,0592 га
Вид та термін	оренда на 10 років (поновлення)
Вид використання	для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	14 437 193 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. Відповідно до реєстраційного посвідчення Київського міського бюро технічної інвентаризації орендарю належить нежилий будинок загальною площею 112,4 кв. м (реєстровий № 3244П від 15.06.2001). Відповідно до експертного висновку від 07.07.2011 №11-00510-11 щодо архітектурно-будівельних рішень по об'єкту «Реконструкція з розширенням нежилорого будинку під адміністративний будинок по вул. Кропивницького, 12-Б» передбачено перебудову одноповерхової будівлі шляхом її демонтажу (у зв'язку з втратою несучої здатності
---	--

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>основних будівельних конструкцій, згідно з актом обстеження від 10.04.2006 №138/20) та будівництво нової багатопверхової будівлі з офісними приміщеннями, виставковими залами, вбудованим між поверхами паркінгом на 4 машино-місця та даховою котельнею. Роботи по знесенню вказаної будівлі виконані на підставі Декларації про початок виконання будівельних робіт від 14.09.2011 № КВ 08311041541 та побудований пальовий фундамент під нову нежитлову будівлю згідно проекту (лист ТОВ фірми «РАСЛ» від 30.03.2021 №2/4). Відповідно до акта обстеження від 07.10.2020 № 20-0589/06 земельна ділянка огорожена парканом, на ній розміщений будівельний майданчик в занедбаному стані.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території не затверджено.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Територія житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно з відомостями ДЗК: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ - не визначено.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженою рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами), термін дії якої – до 31.12.2020.</p>
<p>Інші особливості</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до п. 44 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419-5/1829 передавалась в оренду на 15 років товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» (договір оренди від 31.10.2005 № 82-6-00323) для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку. Рішенням Господарського суду м. Києва від 24.11.2014 у справі № 910/24298/14 внесено зміни до вказаного договору, встановивши річну орендну плату у розмірі 3%. Термін оренди за договором до 31.10.2020. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 27.08.2020 № 123389/10/26-15-10-01-16 станом на 27.08.2020 за ТОВ фірмою «РАСЛ» податковий борг не обліковується. Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.04.2021 ТОВ фірма «РАСЛ» до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</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.

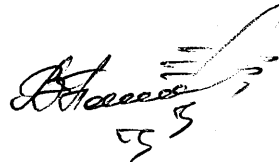
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **433 115 грн 82 коп. (3%)**.

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(ими) ділянкою(ами).

Доповідач: в.о. директора Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

В.о. директора
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

31-12-24 № 08/230-3035

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 27.05.2021 №08/231-1753/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю фірми
«РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року
№ 82-6-00323 (зі змінами)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради секретаріату Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення Київської міської ради від 27.05.2021 №08/231-1753/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)» (далі – проект рішення), з приводу чого зазначаємо наступне.

Пунктом першим проекту рішення передбачається поновити на 10 років договір оренди земельної ділянки (кадастрові номери 8000000000:76:054:0010, площею 0,0592 га) від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами, внесеними рішенням Господарського суду м. Києва від 24 листопада 2014 року у справі №910/24298/14), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на вул. Кропивницького, 12, літера «Б» у Печерському районі (далі – Договір) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, справа № 407056751).

Водночас зазначаємо, із пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що відповідно до експертного висновку від 07.07.2011 №11-00510-11 щодо архітектурно-будівельних рішень по об'єкту «Реконструкція з розширенням нежитлого будинку під адміністративний будинок по вул. Кропивницького, 12-Б» передбачено перебудову одноповерхової будівлі шляхом її демонтажу (у зв'язку із втратою несучої здатності основних будівельних конструкцій) та будівництво нової багатоповерхової будівлі з офісними приміщеннями, виставковими залами, вбудованим між поверхами паркінгом на 4 машино-місця та даховою котельнею. Роботи по знесенню вказаної будівлі виконанні на підставі Декларації про початок виконання будівельних робіт від 14.09.2011 № КВ 08311041541 та побудований паливий фундамент під нову нежитлову будівлю згідно проєкту. Детальний план території не затверджено.

Крім цього, до проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 07.10.2020 №20-0589/06 складений посадовою особою Департаменту земельних ресурсів, в якому зазначено, що здійснено обстеження земельної ділянки на площію 0,0592 га (кадастровий номер 8000000000:76:054:0010), яка пунктом 44 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419-5/1829 передана товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» в оренду на 15 років для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку на вул. Кропивницького, 12, літера «Б» у Печерському районі м. Києва. Під час обстеження встановлено, що межах вказаної земельної ділянки, що огорожена парканом розташовано будівельний майданчик в занедбаному стані.

Також, до проєкту рішення додано лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.10.2020 №05716-20067 в якому зазначено, що спеціалістами Департаменту, проведено обстеження цієї земельної ділянки та встановлено, що в її межах розташований будівельний майданчик в занедбаному стані.

Питання поновлення договорів оренди землі врегульовані Законом України «Про оренду землі» та Земельним кодексом України.

Відповідно до 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.

Відповідно до частини першої статті 34 Закону України «Про оренду землі» орендодавець, зокрема має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Разом з тим, із матеріалів справи вбачається, що вказана земельна ділянка відповідно до Договору надавалась, для експлуатації та обслуговування адміністративного будинку, а фактично використовувалась для містобудівних потреб, що свідчить про не належне виконання обов'язків за умовами Договору.

Отже, враховуючи вищезазначені норми закону та, те що товариство з обмеженою відповідальністю фірма «РАСЛ» в супереч закону, використовувало вказану земельну ділянку не за цільовим призначенням, а також те, що на земельній ділянці розташований будівельний майданчик, зазначаємо, що Договір не підлягає поновленню.

До того ж, зауважуємо, що термін оренди вказаної земельної ділянки за Договором до 31 жовтня 2020 року.

21 вересня 2020 року товариство з обмеженою відповідальністю фірма «РАСЛ» звернулося із відповідним листом-повідомленням про поновлення Договору.

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.

Однак, до матеріалів проєкту рішення Договір не додано, що унеможливило дослідити зазначений строк звернення для поновлення Договору.

Поза тим, пунктом 3 проєкту рішення зазначено, що товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державно адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами) на новий строк.

Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо пункт 3 проєкту рішення привести у відповідність до вищенаведених вимог законодавства та змісту всього проєкту рішення, а саме замість слів: «підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами) на новий строк», зазначити слова: «укладання додаткової угоди про

поновлення договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)».

Враховуючи вищезазначене, управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради секретаріату Київської міської ради повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління

Сергій ТХОРИК





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

№ 08/281-116к

Витяг з протоколу № 5/35
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 25.05.2022

6.4.1. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3035 (справа 407056751, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 27.05.2021 №08/231-1753/ПР).**

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин 09.02.2022 було вирішено відкласти повторний розгляд проєкту рішення та створити робочу групу під головуванням депутата Київської міської ради Ю. Федоренка.

Вносьється на повторний розгляд згідно з протоколом засідання робочої групи № 31/129 від 23.02.2022, відповідно до якого рекомендували постійній комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення від 31.12.2021 №08/230-3035, та повторно підтримати проєкт рішення.

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 31.12.2021 №08/230-3035, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, протокол засідання робочої групи № 31/129 від 23.02.2022 - на 14-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від

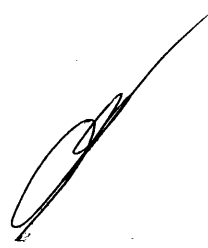
31.12.2021 №08/230-3035, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю фірмі «РАСЛ» договору оренди земельної ділянки від 31 жовтня 2005 року № 82-6-00323 (зі змінами)».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 1.

Рішення прийнято.

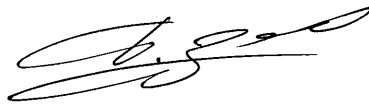
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ