



08/231-246/ПР
/ 23.02.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пом. ген. оф.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (зі змінами)



300535795

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 «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» від 12 січня 2023 року № 300535795, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (з урахуванням договорів про поновлення договору оренди від 23 жовтня 2012 року № 72-6-00661 та від 06 квітня 2018 року № 369) для завершення будівництва виробничої бази на вул. Михайла Максимовича, 34 (до перейменування – вул. Онуфрія Трутенка, 34) у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:278:0002; площа 0,9626 га в межах червоних ліній; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 300535795).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» 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 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (зі змінами) на новий строк.

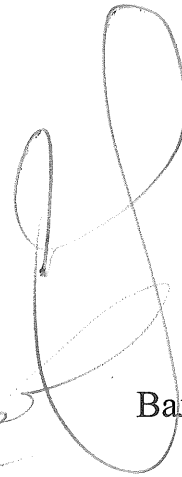
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень



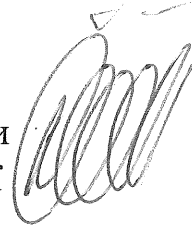
Петро ОЛЕНИЧ

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:

01.11.2023

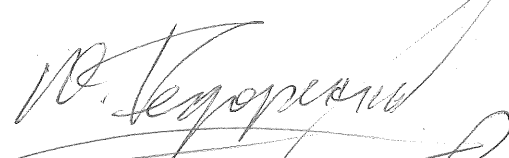
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин



Голова

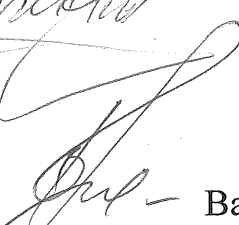
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар



Юрій ФЕДОРЕНКО

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



Валентина ПОЛОЖИШНИК

правовий відділ
в.о. начальника управління
15.11.2023 № 8/280-1983

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



Голова

Владислав ТРУБИЧ

Секретар

Василь ПЮТАНЕНКО

Василь ПЮТАНЕНКО

Постійна комісія КМР з питань архітектури та рекреації
Голова
Секретар засідання
В. Савченко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-50598 від 07.02.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-
ХОЛДІНГ» договору оренди земельної ділянки від 27 березня
2006 року № 72-6-00350 (зі змінами)

До справи
№ 300535795



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» (ЄДРПОУ 16307284)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Посвітак Марія Григорівна Адреса засновника: Україна, 03189, м. Київ, вул. Вільямса Академіка, буд. 7/11, корп. 1 Розмір внеску до статутного фонду: 950,00 грн Частка (%): 0,5000% Лисов Ігор Володимирович Адреса засновника: Україна, 03150, м. Київ, вул. Антоновича, Розмір внеску до статутного фонду: 186 200,00 грн Частка (%): 98,0000% Лисов Руслан Ігорович Адреса засновника: Україна, 03150, м. Київ, вул. Ділова, Розмір внеску до статутного фонду: 2 850,00 грн Частка (%): 1,5000%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Лисов Ігор Володимирович Україна, 03150, м. Київ, вул. Антоновича Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 98
Клопотання	від 12.01.2023 № 300535795

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:278:0002).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Михайла Максимовича, 34 (до перейменування – вул. Онуфрія Трутенка, 34) у Солом'янському районі
Площа	0,9626 га в межах червоних ліній
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для завершення будівництва виробничої бази)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	16 271 045 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Вільна від капітальної забудови. Земельна ділянка використовується як дорога до виробничої бази, частково як місця для паркування автомобілів. На іншій частині ділянки ростуть поодинокі дерева та трав'яниста рослинність (акт обстеження земельної ділянки від 18.01.2023 № ДК/8-АО/2023). Земельна ділянка використовується як заїзди-виїзди до суміжних земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:278:0001 та 8000000000:72:278:0003, які перебувають у користуванні товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» (далі – Товариство) відповідно до договорів оренди земельних ділянок від 27.03.2006 № 72-6-00352 та № 72-6-00351 до 27.03.2031. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариство є власником нежитлового будинку-групової котельні (літера А) загальною площею 1432,9 кв. м, який розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:72:278:0003 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1786050080000, запис про право власності від 12.03.2019 № 30694871).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 14.06.2007 № 796/1457 «Про затвердження детального плану території мікрорайону Жуляни в Солом'янському районі м. Києва». Відповідно до детального плану функціональне призначення – промислові території.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території комунально-складські (існуючі), частково території вулиць і доріг, частково території захисної зелені (існуючі).</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. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - не визначено, код виду цільового призначення - 11.02.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 (зі змінами та доповненнями) «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».</p>

<p><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2002 № 752/3327 надана в оренду на 5 років Товариству для завершення будівництва виробничої бази (договір оренди від 27.03.2006 № 72-6-00350).</i></p> <p><i>Рішенням Київської міської ради від 26.01.2012 № 86/7423 договір поновлено на 5 років (договір від 23.10.2012 № 72-6-00661).</i></p> <p><i>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 07.11.2017 (протокол № 23) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 06.04.2018 № 369).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 06.04.2023.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 04.01.2023 № 237/АП/26-15-50-06-06 станом на 04.01.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Земельна ділянка розташована в межах червоних ліній.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів 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 щодо регулювання земельних відносин 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 те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою і розглянувши надані документи та інформацію, Департаментом підготовлено проєкт рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до 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 (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.

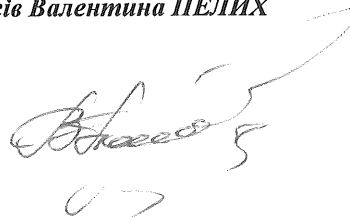
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **488 131 грн 38 коп. (3%)**.

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 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

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

15.11.2023 № 08/230-1953

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 23.02.2023 №08/231-246/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ»
договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (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 «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (з урахуванням договорів про поновлення договору оренди від 23 жовтня 2012 року № 72-6-00661 та від 06 квітня 2018 року № 369) укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» для завершення будівництва виробничої бази на вул. Михайла Максимовича, 34 (до перейменування – вул. Онуфрія Трутенка, 34) у Солом'янському районі м. Києва.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (з урахуванням договорів про поновлення договору оренди від 23 жовтня 2012 року № 72-6-00661 та від 06 квітня 2018 року № 369) (термін оренди за договором 06 квітня 2023 року), орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ

МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим договором.

Зауважуємо, що товариством з обмеженою відповідальністю «ТЕРИТОРІАЛЬНЕ МІЖГОСПОДАРЧЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ЛІКО-ХОЛДІНГ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням за реєстраційним № 300535795 від 12 січня 2023 про поновлення договору оренди земельної від 27 березня 2006 року № 72-6-00350 (з урахуванням договорів про поновлення договору оренди від 23 жовтня 2012 року № 72-6-00661 та від 06 квітня 2018 року № 369), тобто з порушенням строків визначених договором.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції чинній на момент закінчення договору оренди) по закінченню 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 (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку 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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК