

08/231 - 3040/ПР
04.10.2019



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

Губернатор

РІШЕННЯ

№ _____

Губернатор

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього

Київська міська рада
Департамент
земельних ресурсів

Регістраційний номер:
743080051

Дата: 30.09.2019



Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, статей 30, 33 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» від 01 квітня 2009 року № КОП-0797, від 05 жовтня 2017 року № 05/10-17 Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 10 років договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 17 вересня 1999 року № 78-5-00048 площею 0,0337 га (кадастровий номер 8000000000:78:013:0001), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» для реконструкції кіосків під павільйон та подальшої

його експлуатації на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07, справа А-15301).

2. Внести зміни до договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 17 вересня 1999 року № 78-5-00048, а саме: слова «для реконструкції кіосків під павільйон та подальшої його експлуатації» замінити словами «для експлуатації та обслуговування павільйону».

3. Встановити, що розмір річної орендної плати, визначеної в договорі на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 17 вересня 1999 року № 78-5-00048, підлягає приведенню у відповідність до вимог рішення Київської міської ради, яким встановлено розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади м. Києва.

4. Товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТИНЕНТ»:

4.1. У місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладання додаткової угоди про поновлення та внесення змін до договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 17 вересня 1999 року № 78-5-00048.

4.2. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

4.3. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

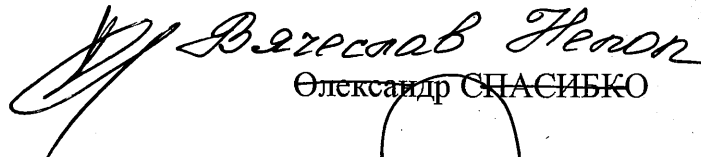
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської міської
державної адміністрації


Олександр ШАСИБКО

Директор Департаменту земельних
ресурсів виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації)

Петро ОЛЕНИЧ

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

Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

19.11.2019
Постійна комісія Київської
міської ради з питань містобудування, архітектури
та землекористування

Голова

Олександр МІЩЕНКО

Секретар

Іван КАРТАВИЙ


Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Ганна ГАРШИНА

10.12.2019

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


ГОЛОВА


З рекомендацією
з рішенням № 23/88
від 03.10.2024
Михайло ТЕРЕМЬЄВ

СЕКРЕТАР ЗАСІДАННЯ

Начальник управління
правового забезпечення

Віктор ГРАЦЬКО


В.Порокешин
правовий сектор
від 18.10.2024 № 08/230-1255

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-38424 від 02.07.2019

До кадастрової справи

№ А-15301



до проекту рішення Київської міської ради:
Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТИНЕНТ» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього

1. Юридична особа:

Назва	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю "Фірма Контінент"</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	<i>МАСЛУН ВАСИЛЬ ВОЛОДИМИРОВИЧ Адреса: 02125, м.Київ, бульв. Перова, 11, кв. 76 ЧЕРКАСОВА ОКСАНА АНАТОЛІЙВНА Адреса: 04212, м.Київ, вул.Тимошенко, 6-А, кв. 146</i>
<small>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</small>	
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) <small>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</small>	<i>МАСЛУН ВАСИЛЬ ВОЛОДИМИРОВИЧ Адреса: Україна, м.Київ, бульв Перова, будинок 11, кв. 76. ЧЕРКАСОВА ОКСАНА АНАТОЛІЙВНА, Адреса: Україна, м.Київ, вул. Тимошенко, будинок 6-А, кв. 146.</i>
Клопотання	<i>від 01.04.2009 № КОП-0797, від 05.10.2017 № 05/10-17</i>
Згода (доручення) на проектування	<i>від 01.04.2009 № 13570, від 05.10.17 № 08/17086</i>

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:013:0001)

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Оболонський, вул. Вишгородська, 56/2</i>
Площа	<i>0,0337 га</i>
Вид та термін користування	<i>Право в процесі оформлення (Оренда на 10 років)</i>
Вид використання	<i>для експлуатації та обслуговування павільйону</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>1 539 418 грн. 45 коп. відповідно до витягу з технічної документації ПР-02007 від 02.10.2017</i>

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документу, що посвідчує право на землю.

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування (власності) на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

- Наявність будівель і споруд на ділянці: *Забудована Реконструкцію було завершено в 2000 році, про що свідчить акт про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 15.06.2000 № 31. На земельній ділянці розташований павільйон загальною площею 104,30 кв. м (свідоцтво про право власності від 06.10.2009 серія САС № 249899, реєстраційний напис БТІ від 14.10.2009 № 2991-п).*
- Наявність ДПТ: *Детальний план території відсутній.*
- Функціональне призначення згідно Генплану: *Територія за функціональним призначенням належить до території багатопверхової житлової забудови та частково до вулиць та доріг.*
- Правовий режим: *Землі комунальної власності територіальної громади міста Києва. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.*
- Розташування в зеленій зоні: *Земельна ділянка входить до зеленої зони (табл. 2, бульвар на вул. Вишгородській, 56/2 площею 0,33 га).*
- Інші особливості : *На підставі пункту 4 рішення Київської міської ради від 29.07.1999 № 5/481 між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Фірма Контіненіт» укладено на 10 років договір оренди земельної ділянки площею 0,034 га для реконструкції кіосків під павільйон та подальшої його експлуатації на вулиці Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі міста Києва. Термін дії договору до 17.09.2009. Відповідно до акта обстеження земельної ділянки від 06.11.2018 № 18-1444-05 земельна ділянка використовується для експлуатації та обслуговування павільйону торговельного призначення. Під час голосувань на пленарних засіданнях сесії Київської міської ради 20.12.2017, 15.02.2018, 05.07.2018, 13.09.2018, 20.09.2018 та 11.10.2018 проект рішення «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТИНЕНТ» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього» відхилений як такий, що двічі не набрав голосів. ТОВ «Фірма КОНТИНЕНТ» листом від 19.10.2018 звернулося до Департаменту земельних ресурсів стосовно повторної підготовки проекту рішення та направлення його на розгляд до Київської міської ради. Податковий борг з орендної плати за землю відсутній.*

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київради від 20 квітня 2017 року № 241/2463.

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки може бути прийнято Київською міською радою з урахуванням вимог статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового Кодексу України, Закону України "Про оренду землі", рішення Київради від 13 грудня 2018 року №416/6467 "Про бюджет міста Києва на 2019 рік" та умов договору орієнтовний розмір орендної плати складатиме 76 970 грн. 92 коп. (5%)

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ



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

- 6.3.26. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього» (справа № 743080051 (А-15301), доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 04.10.2019 № 08/231-3040/ПР).

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ: Оксана ЧЕРКАСОВА, Геннадій КРИВОШЕЯ, Олена ОВРАМЕНКО

ВИРІШИЛИ: *За пропозицією заступниці голови постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Олени Овраменко, підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проекту рішення слова та цифри «на 10 років» замінити на слова та цифри «на 25 років».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17 (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., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 5 (Зантарая Г. М., Турець В. В., Грушко В. В., 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

16.10.2024 № 08/230 - 1255

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 04.10.2019 №08/231-3040/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ»
договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах
оренди для експлуатації та обслуговування павільйону на вул. Вишгородській, 56/2 в
Оболонському районі м. Києва та внесення змін до нього»

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

Проектом рішення пропонується поновити на 10 років договір на право
тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 17 вересня
1999 року №78-5-00048 площею 0,0337 га (кадастровий номер
8000000000:78:013:0001), укладений між Київською міською радою та товариством з
обмеженою відповідальністю «Фірма КОНТІНЕНТ» для реконструкції кіосків під
павільйон та подальшої його експлуатації на вул. Вишгородській, 56/2 в Оболонському
районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код
КВЦПЗ 03.07).

Як вбачається із матеріалі доданих до проекту рішення Забудована
Реконструкцію було завершено в 2000 році, про що свідчить акт про приймання в
експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 15.06.2000 №31. На земельній
ділянці розташований павільйон загальною площею 104,30 кв. м (свідоцтво про право
власності від 06.10.2009 №2991- п).

Детальний план території відсутній. Територія за Функціональним призначенням
належить до території багатоповерхової житлової забудови та частково до вулиць і
доріг. Земельна ділянка входить до зеленої зони (табл. 2, бульвар на вул.
Вишгородській, 56/2 площею 0,33 га). На підставі пункту 4 рішення Київської міської
ради від 29.07.1999 № 5/481 між Київською міською радою та товариством з
обмеженою відповідальністю «Фірма Контінемент» укладено на 10 років договір оренди
земельної ділянки площею 0,034 га для реконструкції кіосків під павільйон та

подальшої його експлуатації на вулиці Вишгородській, 56/2 в Оболонському районі міста Києва.

Термін дії договору до 17.09.2009.

Відповідно до акта обстеження земельної ділянки від 06. 11.2018 N 18-1444-05 земельна ділянка використовується для експлуатації та обслуговування павільйону торгівельного призначення

Зауважуємо, що відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Також, 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 на новий строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

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.

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. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

На момент укладення договору тимчасового користування землею питання поновлення договору оренди регулювала стаття 27 Закону України «Про оренду землі», якою передбачалося, що після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі продовження договору оренди на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Верховний Суд у своїй постанові по справі № 904/8884/21 від 5 липня 2023 року зазначив таке: «У пункті 38.2 постанови від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21) Велика Палата Верховного Суду, посилаючись на свої попередні висновки, викладені в постановках від 22 вересня 2020 року у справах № 313/350/16-ц (провадження № 14-97цс20) та № 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20), наголосила, що порушення орендодавцем місячного строку для направлення орендареві листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі (за наявності таких заперечень) у відповідь на вчасно відправлений орендарем лист-повідомлення про поновлення цього договору з проектом відповідної додаткової

угоди дає орендареві, який добросовісно продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, підстави розраховувати на поновлення такого договору в силу частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі". Інакше кажучи, у такому разі відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як його мовчазну згоду на поновлення цього договору на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені у ньому раніше. Але таке поновлення обов'язково оформляється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а в разі якщо орендодавець цього не робить, - у судовому порядку за вимогою про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту в резолютивній частині рішення суду.

Без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" є неможливим. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, але й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Тому зазначена додаткова угода згідно з пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк. Саме із цією реєстрацією закон пов'язує виникнення права оренди (стаття 125 Земельного кодексу України). Тому не можна вважати, що поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", є "автоматичною" пролонгацією орендних правовідносин (пункт 41 постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21)).

Тож поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбаченій статтею 33 Закону України "Про оренду землі" спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк, а право сторони на оскарження в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означає право на звернення до суду для укладення додаткової угоди (пункти 68, 74 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 378/596/16-ц (провадження № 14-545цс19)).

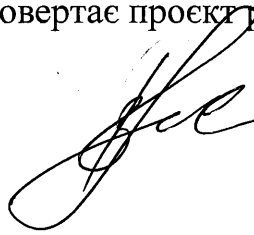
Разом з цим Велика Палата Верховного Суду враховує висновки Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладені у підпункті 8.10 постанови від 08 вересня 2020 року у справі № 923/527/19, та виходить з того, що оскільки за частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі може бути поновлений виключно на тих самих умовах і на той самий строк, то саме протягом цього строку можливе визнання такої додаткової угоди укладеною і, відповідно, поновлення договору. Якщо ж протягом строку, на який міг бути поновлений договір оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі", додаткова угода не була укладена, договір не був поновлений на цей новий строк і не створив для сторін передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" передумов для його наступного поновлення по завершенню строку дії».

Відповідно до статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, є

обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

Зважаючи на викладене проєкт рішення не відповідає вимогам законодавства в цілому, у зв'язку з чим управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК