



08/231-334/ПР
16.03.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Реш. дог. ор.

Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125



380505085

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 гаражно-будівельного кооперативу «ТЕРЕМОК-2» від 22 лютого 2023 року № 380505085, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» на 3 роки договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:500:0003, площа 3,0481 га) від 06 квітня 2020 року № 125, для експлуатації та обслуговування гаражів на вул. Дмитра Луценка, 16 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.06, справа № 380505085).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» 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 06 квітня 2020 року № 125 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

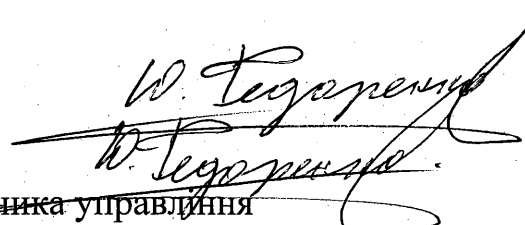
ПОГОДЖЕНО:

22.03.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

Голова

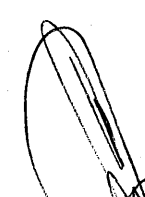

3 рекомендації
протокол 3/44
від 22.03.2023
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО
повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО
3 рекомендації
протокол 4/45
від 19.04.2023
Валентина ПОЛОЖИШНИК
права в.о. секретаря
від 06.04.2023 108/230-6dd


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

Постійна комісія Київської міської ради
з питань транспорту, зв'язку та реклами


Олексій ОКОПНИЙ

Голова

Секретар *засідання*


Олесь МАЛЯРЕВИЧ
Олесь Малайєвич

До проєкту рішення 08/231-334/ПР від 16.03.2023
Номер справи **380505085**

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального
господарства та паливно-енергетичного
комплексу

Підтримано з рекомендаціями, протокол № 1/49 від 22.03.2023

Голова постійної комісії

 Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар постійної комісії

Тарас КРИВОРУЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-52064 від 14.03.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125

До справи
№ 380505085



1. Юридична особа:

Назва	Гаражно-будівельний кооператив «ТЕРЕМОК-2» (ЄДРПОУ 21591666) (далі - ГБК«ТЕРЕМОК-2»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Члени кооперативу
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	від 22.02.2023 № 380505085

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:500:0003).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Дмитра Луценка, 16 у Голосіївському районі
Площа	3,0481 га
Вид та термін	оренда на 3 роки (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.06 для колективного гаражного будівництва (для експлуатації та обслуговування гаражів)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	36 346 820 грн 81 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. Під час обстеження встановлено, що на земельній ділянці розміщуються металеві гаражі та споруда охорони, ділянка частково огорожена металевим парканом (акт обстеження від 14.03.2023 № ДК/49-АО/2023). Відповідно до листа ГБК«ТЕРЕМОК-2» від 02.03.2023 № 4 на земельній ділянці розміщено 748 гаражних боксів.
---	--

<i>Наявність ДПТ:</i>	<p><i>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».</i></p> <p><i>Функціональне призначення відповідно до детального плану: частково території вулиць та доріг, частково комунально-складські, а також на частині цієї території передбачено розміщення гідровузла загальноміського значення з відповідною санітарно-захисною зоною.</i></p>
<i>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</i>	<p><i>Території вулиць і доріг, частково громадських будівель та споруд (перспективні), частково захисної зеленої зони (перспективні), частково комунально-складські (перспективні) та частково житлової садибної забудови (перспективні)</i></p>
<i>Правовий режим:</i>	<p><i>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</i></p> <p><i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.06.</i></p>
<i>Розташування в зеленій зоні:</i>	<p><i>Не відноситься до територій 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».</i></p>
<i>Інші особливості:</i>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 12.11.2019 № 161/7734 надана в оренду ГБК «ТЕРЕМОК-2» для експлуатації та обслуговування гаражів (договір оренди від 06.04.2020 № 125).</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 17.02.2023 № 10508/6/26-15-13-01-08 станом на 17.02.2023 за ГБК «ТЕРЕМОК-2» податковий борг не обліковується.</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 земельних ресурсів 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.

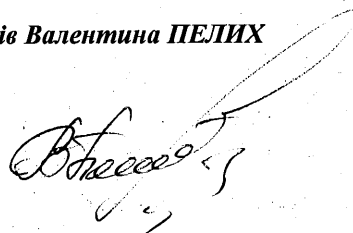
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **36 346 грн 82 коп. (0,1%)**.

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

IX СКИЛИАННЯ

**ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
ТА ПАЛИВНО-ЕНЕРГЕТИЧНОГО КОМПЛЕКСУ**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-73-11, 202-70-09

28.03.2023 № 08/224-150

на № 08/231-334/ПР від 16.03.2023

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

*Щодо врасування рішення
Постійної комісії*

Шановний Михайле Олександровичу!

Направляємо Вам для врахування витяг з протоколу № 4/49 від 22.03.2023 року засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово – комунального господарства та паливно – енергетичного комплексу:

Витяг

з протоколу № 4/49 від 22.03.2023

засідання постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36
10 поверх, каб. 1017, початок засідання – 14.00.

Склад комісії: 7 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 5 депутатів Київської міської ради, члени постійної комісії:

Олександр БРОДСЬКИЙ	– голова постійної комісії, головуєчий на засіданні;
Юрій ТИХОНОВИЧ	– перший заступник голови постійної комісії;
Тарас КРИВОРУЧКО	– секретар постійної комісії;
Олеся САМОЛУДЧЕНКО	– членкиня постійної комісії;
Олександр ПОПОВ	– член постійної комісії.

Відсутні: 2 депутати Київської міської ради:
Віталій ПАВЛИК, Олена БУКАЛО.

Порядок денний:

4.14. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125» (380505085) (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 16.03.2023 № 08/231-334/ПР).

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Валентина Пелих.

Розділ 4 . Розгляд нових проєктів рішень щодо набуття прав на землю із земель комунальної власності в м. Києві

4.14. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК – 2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125» (380505085) (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 16.03.2023 № 08/231-334/ПР).

СЛУХАЛИ:

Олександр БРОДСЬКИЙ, голова постійної комісії, головуєючи на засіданні, зазначив, що площа земельної ділянки – 3,0481 га. За інформацією Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в межах ділянки розташовані гаражі, які перебувають у власності членів кооперативу. У Постійну комісію надійшов лист гаражно-будівельного кооперативу «ТЕРЕМОК – 2» (вх. від 21.03.2023 № 08/7857) щодо зміни терміну оренди земельної ділянки з 3-х до 10 років, враховуючи те, що гаражні бокси використовуються ветеранами війни, учасниками бойових дій та чорнобильцями.

ВИРІШИЛИ:

1. Підтримати звернення гаражно-будівельного кооперативу «ТЕРЕМОК –2» (вх. від 21.03.2023 № 08/7857).

2. Підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК – 2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125» (380505085) (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 16.03.2023 № 08/231-334/ПР) з рекомендаціями, а саме: слова та цифру «на 3 роки» замінити на слова та цифри «на 10 років».

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно

З повагою

Голова постійної комісії



Олександр БРОДСЬКИЙ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

06.04.2023 № 08/230-622

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 16.03.2023 № 08/231-334/ПР
«Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору
оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125»

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

Проєктом рішення передбачається поновити гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» на 3 роки договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:500:0003, площа 3,0481 га) від 06 квітня 2020 року № 125 для експлуатації та обслуговування гаражів на вул. Дмитра Луценка, 16 у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.06, справа № 380505085).

Термін договору оренди закінчився 06 квітня 2023 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125 орендар – гаражно-будівельний кооператив «ТЕРЕМОК-2», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – гаражно-будівельний кооператив «ТЕРЕМОК-2», 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 гаражно-будівельний кооператив «ТЕРЕМОК-2» звернувся

до Київської міської ради з листом-повідомленням від 22 лютого 2023 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125, 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 пізніше 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.

Крім того, звертаємо вашу увагу, що згідно із положеннями ст. 126¹ Земельного кодексу України, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається. У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Відповідно до абзацу четвертого Розділу IX Перехідних положень Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним

Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт 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

№ 08/281-228к

Витяг з протоколу № 4/45
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 19.04.2023

11.3.8. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-622 (справа 380505085, доручення Київського міського голови від 16.03.2023 №08/231-334/ПР).**

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин 22.03.2023 проєкт рішення підтримано з рекомендаціями.

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-622, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 13-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 06.04.2023 №08/230-622, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення гаражно-будівельному кооперативу «ТЕРЕМОК-2» договору оренди земельної ділянки від 06 квітня 2020 року № 125» з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 3/44 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 22.03.2023, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 3 роки» замінити словами та цифрами «на 10 років».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 3.

Рішення прийнято.

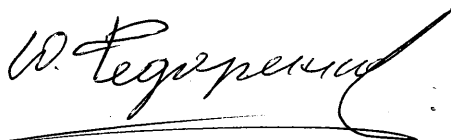
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО