



08/231-35/17P
12.01.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1

Пов. сес. с/р



541005915

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 «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» від 09 грудня 2022 року, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договір оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1 для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на просп. Романа Шухевича, 32 у Дніпровському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:66:014:0042; площа 0,1008 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.07; справа № 541005915).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної від 11 січня 2018 року № 1 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ»:

3.1. 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 11 січня 2018 року № 1 на новий строк.

3.2. Привести використання земельної ділянки у відповідність до законодавства України.

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. 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
22.03.2023
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

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

Юрій ФЕДОРЕНКО

повторний розгляд:

ПІДТРИМАНО

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГІСТРУ

Владислав ТРУБІЦІН

Секретар

Василь ПОТАПЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-49180 від 04.01.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договору оренди земельної ділянки
від 11 січня 2018 року № 1**

До справи
№ 541005915



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» (ЄДРПОУ 36843567)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Білецька Юлія Василівна Адреса засновника: Україна, 01103, м. Київ, вул. Бойчука Михайла Розмір внеску до статутного фонду: 837 500,00 грн Частка (%): 50% Тріскач Сергій Миколайович Адреса засновника: Україна, 01015, м. Київ, вул. Старонаводницька Розмір внеску до статутного фонду: 837 500,00 грн Частка (%): 50%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Білецька Юлія Василівна Адреса засновника: Україна, 01103, м. Київ, вул. Бойчука Михайла Розмір внеску до статутного фонду: 837 500,00 грн Частка (%): 50% Тріскач Сергій Миколайович Адреса засновника: Україна, 01015, м. Київ, вул. Старонаводницька Розмір внеску до статутного фонду: 837 500,00 грн Частка (%): 50%
Клопотання	від 09.12.2022 (зарєєстровано приймальною Київської міської ради з земельних питань 12.12.2022 справа № 541005915)

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:014:0042).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, просп. Романа Шухевича, 32 у Дніпровському районі
Площа	0,1008 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	3 961 744 грн 02 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 акту обстеження на земельній ділянці розташована одноповерхова будівля, яка використовується як склад-магазин та пункт обміну валют (акт обстеження від 04.01.2023 № А-23-0001/04). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлова будівля загальною площею 533,1 кв.м, яка належить товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСБУДКОНСАЛТИНГ» (далі – Товариство) на праві приватної власності (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 44881880000, запис про право власності від 12.06.2013 № 1298503).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території громадських будівель та споруд.
Правовий режим:	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 - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка 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».
Інші особливості:	Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 25.04.2017 № 257/2479 надана в оренду Товариству для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на просп. Романа Шухевича, 32 у Дніпровському районі (до перейменування – просп. Генерала Ватутіна) (договір оренди від 11.01.2018 № 1). Термін оренди за договором до 11.01.2023. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 09.12.2022 № 70770/6/26-15-13-02-10 станом на 08.12.2022 за Товариством податковий борг не обліковується. 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.

	<p>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.</p> <p>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 проект рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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: **198 087 грн 20 коп. (5%)**.

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

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ
Віктор Дворник



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 № 08/230-621
на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 12.01.2023 № 08/231-35/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договору оренди земельної ділянки від 11 січня
2018 року № 1»

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

Проектом рішення передбачається поновити на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договір оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1 для експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на просп. Романа Шухевича, 32 у Дніпровському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:66:014:0042; площа 0,1008 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 541005915).

Термін договору оренди закінчився 11 січня 2023 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1 орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ», 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

«ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 09 грудня 2022 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1, 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.

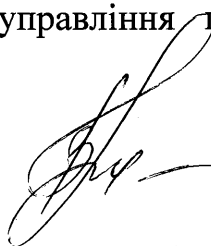
Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

Крім того, згідно статті 1. Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Звертаємо увагу, що відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 04.01.2023 № А-23-0001/04, який міститься в матеріалах проекту рішення: «вбачається порушення вимог земельного законодавства при використанні земельної ділянки орієнтовною площею 98,7 кв.м. на якій розташовано частину будівлі.»

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

№ 08/281-230к

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

11.3.10. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 06.04.2023 №08/230-621 (справа 541005915, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.01.2023 №08/231-35/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 №08/230-621, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 12-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 №08/230-621, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТБУДКОНСАЛТИНГ» договору оренди земельної ділянки від 11 січня 2018 року № 1» з рекомендаціями, викладеними у протоколі № 3/44 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від*

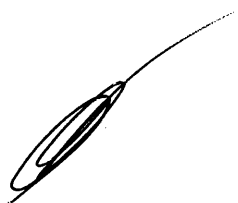
22.03.2023, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «Поновити на 5 років» замінити словами та цифрами «Поновити на 15 років».

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

Рішення прийнято.

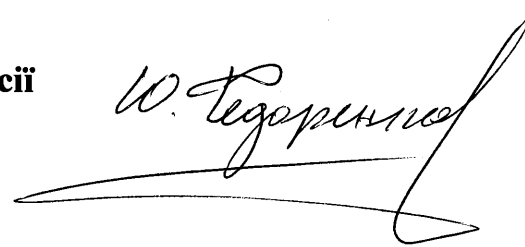
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО