



08/231-612/ПР  
29.05.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Поч-901*

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684



480053633  
310526913

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» 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 «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» від 20 вересня 2022 року № 1837/1, від 26 грудня 2022 року № 2496, від 14 лютого 2023 року № 253, від 22 лютого 2023 року № 22-02, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684 для експлуатації та обслуговування групи нежитлових приміщень у блоці побутового обслуговування на Дніпровській набережній, 23-в у Дарницькому районі м. Києва (площа 0,4827 га; кадастровий номер 8000000000:90:147:0048; справи №№ 310526913, 480053633).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» 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 26 грудня 2012 року № 63-6-00684 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:**

20.03.2024  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування та  
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Василь ПОПАТЕНКО

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-50322 від 28.03.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
«НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» договору оренди  
земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684**

До справи  
№ 480053633  
№ 310526913



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» (ЄДРПОУ 32718137)</b>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КАПІТАЛ ХОЛДІНГ» код ЄДРПОУ засновника: 32911465;</b> адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Євгенія Харченка; Розмір внеску до статутного фонду: 3 642,61 грн; Частка: 0 %; <b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАЯДЕРА ЛОГІСТИК» код ЄДРПОУ засновника: 35871504;</b> Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Євгенія Харченка; Розмір внеску до статутного фонду: 50 000 000,00 грн; Частка: 1,07 % <b>КОМПАНІЯ «BAYADERA GROUP LIMITED»</b> адреса засновника: Кіпр, 1660, НІКОСІЯ, вулиця Карпенісіу, буд. 22; Розмір внеску до статутного фонду: 4 629 679 430,53 грн; Частка: 98,93 %.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	<b>Нечитайло Святослав Ігорович</b> Україна, 01001, місто Київ, вул. Заньковецької, будинок 2, квартира 21; Тип бенефіціарного володіння: <b>Не прямий вирішальний вплив;</b> Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: <b>99.99.</b>
Клопотання	<b>від 20.09.2022 № 1837/1 (справа № 310526913)</b> <b>від 26.12.2022 № 2496 (справа № 480053633)</b> <b>від 14.02.2023 № 253</b> <b>від 22.02.2023 № 22-02</b>

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:147:0048).

Місце розташування (адреса)	<b>м. Київ, Дніпровська набережна, 23-в у Дарницькому районі</b>
Площа	<b>0,4827 га</b>
Вид та термін	<b>оренда на 10 років (поновлення)</b>
Код виду цільового призначення	<b>для експлуатації та обслуговування групи нежитлових приміщень у блоці побутового обслуговування</b>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<b>30 983 367 грн 83 коп.</b>

\* 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>Забудована. На земельній ділянці розміщується будівля, яка використовується як офіс. У межах ділянки розміщуються місця для паркування автомобілів. Ділянка огорожена металевим парканом, доступ обмежено. У зазначеній будівлі знаходиться офіс товариства з обмеженою відповідальністю «Баядера Холдинг» (акт обстеження від 25.01.2023 № ДК/12-АО/2023).</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство) належить на праві власності група нежитлових приміщень на Дніпровській набережній, 23-В загальною площею 5574,9 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 75751180000, запис про право власності від 05.06.2013 № 1189611).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території житлової забудови багатоповерхової (на розрахунковий період).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка належить до земель комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - не визначено.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до території 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» (зі змінами та доповненнями).</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Рішенням Київської міської ради від 01.11.2012 № 392/8676 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:147:0048 передана в оренду на 10 років Товариству для експлуатації та обслуговування групи нежитлових приміщень у блоці побутового обслуговування на Дніпровській набережній, 23-в у Дарницькому районі м. Києва (договір оренди від 26.12.2012 № 63-6-00684).</p> <p>Термін дії договору до 26.12.2022.</p>

	<p><i>Згідно з довідкою Центрального міжрегіонального управління ДПС по роботі з великими платниками податків ДПС України від 23.12.2022 № 9552/6/31-00-04-01-05-06 станом на 22.12.2022 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 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 проект 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.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

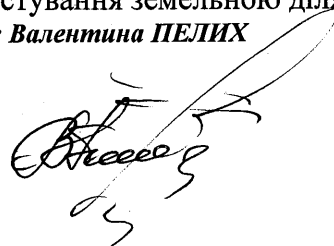
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 478 669 грн 43 коп. (8%)**.

#### **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

*04.04.2024 № 08/230-393*

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

## Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 29.05.2023 №08/231-612/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА  
ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня  
2012 року № 63-6-00684»

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

Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684 для експлуатації та обслуговування групи нежитлових приміщень у блоці побутового обслуговування на Дніпровській набережній, 23-в у Дарницькому районі м. Києва (площа 0,4827 га; кадастровий номер 8000000000:90:147:0048; справи №№ 310526913, 480053633).

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.

У преамбулі проекту рішення містяться посилання на звернення товариства з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» від 20.09.2022 № 1837/1, від 26.12.2022 № 2496, від 14.02.2023 № 253, від 22.02.2023 № 22-02.

У пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що термін дії договору оренди земельної ділянки до 26.12.2022.

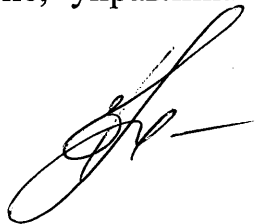
Разом з тим, до матеріалів проекту рішення договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 63-6-00684 не додано.

Зважаючи на те, що вищезазначений договір оренди земельної ділянки не додано, а також враховуючи, що у преамбулі проекту рішення зазначено, що звернення про поновлення договору оренди земельної ділянки датовано товариством з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» 20.09.2022, а з матеріалів вбачається, що воно зареєстроване у Київській міській раді 16.11.2022, зробити висновок що орендарем не втрачено переважне право на поновлення договору не є можливим.

Крім того, у акті обстеження земельної ділянки від 25.01.2023 № ДК/12-АО/2023, який міститься у матеріалах проекту рішення, зазначено про самовільне зайняття товариством з обмеженою відповідальністю «НАЦІОНАЛЬНА ГОРІЛЧАНА КОМПАНІЯ» земельної ділянки орієнтовною площею 49,1 кв.м., що є порушенням земельного законодавства.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК