



08/231-715/07P
12.06.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

**Про поновлення товариству
з обмеженою відповідальністю
«АВЕСТА ТРЕЙДІНГ»
договору оренди земельної
ділянки від 17 квітня 2018 року
№ 1299**



742506055

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 «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» від 08 лютого 2023 року № 663840583, від 22 лютого 2023 року № 742506055, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299 для експлуатації та обслуговування побутово-громадських будівель на вул. Світлицького, 31 у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:198:0118; площа 0,2015 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 742506055).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» 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 17 квітня 2018 року № 1299 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

В. Кенон

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:

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Георгій ЗАНТАРАЯ
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Владислав ТРУБІЩИН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Голова

Секретар

О. Олександрівна

Г. Тимошенко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-51967 від 24.05.2023

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» договору оренди земельної ділянки
від 17 квітня 2018 року № 1299**

До справи
№ 742506055



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» (ЄДРПОУ 39142186)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	РОМЕНСЬКА ОЛЬГА ЛЕОНІДІВНА Адреса засновника: Україна, 04252, місто Київ, вулиця Зої Гайдай Розмір внеску до статутного фонду: 300 000,00 грн Частка (%): 10% СОРОЧИНСЬКА ОКСАНА ОЛЕКСАНДРІВНА Адреса засновника: Україна, 01103, місто Київ, вулиця Підвисоцького Розмір внеску до статутного фонду: 600 000,00 грн Частка (%): 20% ГАЛЬЧЕНКО РУСЛАН АНАТОЛІЙОВИЧ Адреса засновника: Україна, 09109, Київська обл., місто Біла Церква, вулиця Олени Теліги Розмір внеску до статутного фонду: 480 000,00 грн Частка (%): 16% РОМАНЕНКО МАРИНА СЕРГІЇВНА Адреса засновника: Україна, 03191, місто Київ, вулиця Дмитра Луценка Розмір внеску до статутного фонду: 480 000,00 грн Частка (%): 16% ЛОЗЕНКО ВАЛЕНТИНА ОЛЕКСАНДРІВНА Адреса засновника: Україна, 04214, місто Київ, проспект Оболонський Розмір внеску до статутного фонду: 660 000,00 грн Частка (%): 22% СТОРОЖЕНКО ГАННА ВОЛОДИМИРІВНА Адреса засновника: Україна, 04071, місто Київ, вулиця Житньоторзька Розмір внеску до статутного фонду: 480 000,00 грн Частка (%): 16%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	-
Клопотання	від 08.02.2022 № 663840583 та від 22.02.2023 № 742506055

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:198:0118).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Світлицького, 31 у Подільському районі
Площа	0,2015 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 побутово-громадських будівель)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	9 710 065,28 грн

* 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 (акт обстеження земельної ділянки від 13.04.2023 № ДК/60-АО/2023). На частині земельної ділянки розташована будівля торговельного призначення, на іншій частині – тимчасові споруди торговельного призначення. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлова будівля (літ. «А») на вул. Світлицького, 31 загальною площею 404,7 кв. м є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» (далі – Товариство) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 765932880000, номер відомостей про речове право 11873944, дата державної реєстрації від 30.10.2015).
Наявність ДПТ:	Детальний план території не затверджено.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території комунально-складські (існуючі) та частково території вулиць і доріг.
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:	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 28.11.2017 № 640/3647 передана в оренду на 5 років Товариству для експлуатації та обслуговування побутово-громадських будівель на вул. Світлицького, 31 у Подільському районі м. Києва (договір оренди від 17.04.2018 № 1299).
Термін оренди за договором до 17.04.2023.

Заступник прокурора міста Києва в інтересах держави звертався до Господарського суду м. Києва з позовом до Київської міської ради та до Товариства про:

- визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 28.11.2017 № 640/3647 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Авеста Трейдінг» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування побутово-громадських будівель на вул. Світлицького, 31 у Подільському районі м. Києва»;

- визнання недійсним договору оренди земельної ділянки площею 0,2015 га по вул. Світлицького, 31 у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:198:0118), укладеного між Київською міською радою та Товариством, який посвідчений приватним нотаріусом Литвин А.С. та зареєстрований в реєстрі 17.04.2018 за № 1299.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 27.11.2019 у справі № 910/10500/19 у позові заступника прокурора міста Києва відмовлено повністю.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 03.12.2020 апеляційну скаргу заступника прокурора міста Києва задоволено, рішення Господарського суду м. Києва від 27.11.2019 у справі №910/10500/19 скасовано, прийнято нове рішення, яким позовні вимоги задоволені повністю, визнано незаконним та скасовано рішення Київської міської ради від 28.11.2017 № 640/3647 та визнано недійсним договір оренди земельної ділянки від 17.04.2018 № 1299.

Постановою Верховного Суду від 01.04.2021 касаційні скарги Товариства та Київської міської ради задоволені, постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.12.2020 у справі № 910/10500/19 скасовано, рішення Господарського суду м. Києва від 27.11.2019 залишено в силі.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 31.01.2023 № 347 Товариство не має заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 16.05.2023 № 14806/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2023 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

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

	<p>статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</p> <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 проєкт 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.

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.

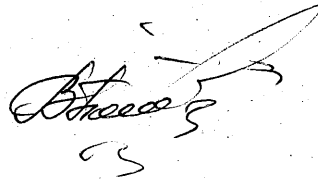
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **485 503,26 грн на рік (5%)**.

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

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-506к

Витяг з протоколу № 24/65
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 20.12.2023

14.4.8. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299» (справа № 742506055, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.06.2023 № 08/231-715/ПР).

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.

Проект рішення підтриманий постійною комісією Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» від 16.11.2023 № 65-11/23 (вх. № 08/36379 від 17.11.2023) з проханням розглянути можливість поновлення договору оренди земельної ділянки терміном на 15 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» від 16.11.2023 № 65-11/23 (вх. № 08/36379 від 17.11.2023), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299» з рекомендаціями, а саме:*

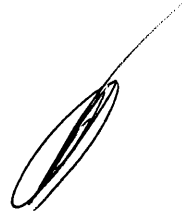
- у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 15 років»;
- доповнити проєкт рішення новим пунктом 4 такого змісту: «4. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня доведення його до відома особи шляхом надсилання поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення)». Пункт 4 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 5.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 2.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

05.04.2024 № 08/230-18

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 12.06.2023 № 08/231-715/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА
ТРЕЙДІНГ» договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299»

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 «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» на 5 років договір оренди земельної
ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299 для експлуатації та обслуговування
побутово-громадських будівель на вул. Світлицького, 31 у Подільському районі м.
Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:198:0118; площа
0,2015 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду
цільового призначення – 03.07; справа № 742506055).

Термін договору оренди закінчився 17 квітня 2023 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 17
квітня 2018 року № 1299 орендар – товариство з обмеженою відповідальністю
«АВЕСТА ТРЕЙДІНГ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має
переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі
орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ»,
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 «АВЕСТА ТРЕЙДІНГ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 01 лютого 2023 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17 квітня 2018 року № 1299, 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 пізніш 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, орендар 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.

2. 15 грудня 2023 року набрав чинності Закон України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон), основною метою якого є регулювання порядку взаємодії публічної адміністрації та з приватними особами.

Закон встановлює вимоги до структури адміністративного акта, та передбачає, що письмовий адміністративний акт або усний адміністративний акт, підтверджений у письмовій формі, складається із вступної, мотивувальної, резолютивної та заключної частин (стаття 71 Закону).

Абзац шостий частини першої цієї ж статті визначає, що у заключній частині зазначаються строк набрання адміністративним актом чинності та спосіб визначення такого строку. В адміністративному акті, який негативно впливає на право, свободу чи законний інтерес особи або покладає на неї певний обов'язок, зазначаються строки і порядок його оскарження (у тому числі найменування та місцезнаходження адміністративного органу, який є суб'єктом розгляду скарги, та вид суду, до якого особа може подати позов). У разі якщо подання скарги чи пред'явлення позову не зупиняє дію адміністративного акта, у заключній частині

повинна міститися вказівка на такий винятковий правовий наслідок з посиланням на правові підстави для такого винятку.

Відповідно до статті 74 Закону адміністративний акт набирає чинності стосовно учасника адміністративного провадження з дня доведення його до відома відповідної особи, якщо інший строк набрання ним чинності не передбачено законом або самим адміністративним актом.

Стаття 75 Закону визначає, порядок доведення адміністративного акта до відома осіб та встановлює відповідно, що спосіб доведення адміністративного акта до відома особи визначається адміністративним органом відповідно до цього Закону, якщо інший спосіб не передбачений законом.

Доведення адміністративного акта до відома особи здійснюється шляхом:

- 1) вручення акта або надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення);
- 2) надсилання на адресу електронної пошти чи передачі з використанням інших засобів телекомунікаційного зв'язку;
- 3) публічного оголошення, оприлюднення згідно з вимогами законодавства;
- 4) усного повідомлення у випадках, передбачених законом.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК