



08/231-877/MP
24.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на вул. Заводській, 72 у Подільському районі м. Києва



605880567

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» (код ЄДРПОУ 22808435, місцезнаходження юридичної особи: 43010, Волинська обл., м. Луцьк, вулиця Кременецька, будинок 38) від 11 квітня 2024 року № 605880567 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (з урахування договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09 жовтня 2019 року № 346) для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на вул. Заводській, 72 у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:288:0009; площа 0,0713 га; код виду цільового призначення – 12.11; справа № 605880567).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (зі змінами),

визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ»:

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування 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 РАДЗИВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

16.10.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання


Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова


Олександр БРОДСЬКИЙ

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

Голова

ПІДТРИМАННО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТАТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олексій ОКОПНИЙ

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-66529 від 14.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на вул. Заводській, 72 у Подільському районі м. Києва

До справи
№ 605880567



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» (ЄДРПОУ 22808435) (далі - Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ПРИВАТНА КОМПАНІЯ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВЕСТ ОІЛ ГРУП ХОЛДІНГ Б.В. Резидентство: Нідерланди. Місцезнаходження: Нідерланди, Де Боелелаан, 7, 1083НІ, м. Амстердам. Розмір частки засновника (учасника): 179734,20 грн. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДУКАТ» Код ЄДРПОУ:21579984. Резидентство: Україна. Місцезнаходження: Україна, 43023, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ЄРШОВА, будинок 1. Розмір частки засновника (учасника): 21265,80 грн.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Лагур Сергій Миколайович. Громадянство: Україна. 03151, місто Київ, вул. Волинська, будинок 10, квартира 207. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу (непрямий вплив): 50. Івахів Світлана Володимирівна. Громадянство: Україна. Україна, 01021, місто Київ, вул. Інститутська, будинок 18, секція А, квартира 77. Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу (непрямий вплив): 50.
Клопотання	від 11.04.2024 № 605880567

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:288:0009).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Заводська, 72 у Подільському районі
Площа	0,0713 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	5 568 556,46 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:	<p>Забудована.</p> <p>Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 15.05.2024 № ДК/112-АО/2024 на земельній ділянці розміщується АЗС «WOG» на 4 бензинові колонки. Також у межах ділянки розміщується будівля операторської, мийка та резервуари з паливом.</p> <p>Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежила будівля – магазин загальною площею 713 кв. м на вул. Заводській, 72 належить Товариству на праві приватної власності (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2906480000; номер відомостей про речове право: 42211; дата державної реєстрації: 25.01.2013).</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території вулиць та доріг.
Правовий режим:	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - не визначено, код виду цільового призначення - 12.11.</p>
Розташування в зеленій зоні:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 12.07.2012 № 833/8170 надана в оренду на 5 років Товариству для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу (договір оренди земельної ділянки від 29.11.2012 № 85-6-00532).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 11.06.2019 (протокол № 10/99) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09.10.2019 № 346).</p> <p>Термін оренди за договором до 09.10.2024.</p>

	<p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 27.02.2024 № 372АП/03-20-13-04-03 станом на 27.02.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</i></p> <p><i>Земельна ділянка розташована в межах червоних ліній.</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) договору оренди, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої 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.</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 вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого 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 визначено Законом 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.

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

Проєкт 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.

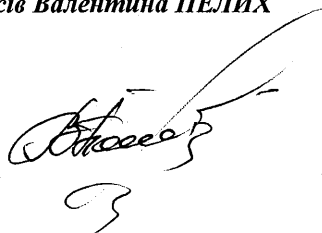
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **668 226,78 грн (12%)**.

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
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

04.11.2024 № 08/230-1352

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 24.06.2024 №08/231-877/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» договору оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на вул. Заводська, 72 у Подільському районі м. Києва»

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

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 листопада 2012 року № 85-6-00532 для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу на вул. Заводська, 72 у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 85:288:0009; площа 0,0713 га; категорія земель – Не визначено; код виду цільового призначення – 12.11; справа № 605880567).

Як вбачається із матеріалів проекту рішення Детальний план території відсутній. Функціональне призначення згідно з Генпланом: території вулиць та доріг.

Земельна ділянка забудована.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежила будівля – магазин загальною площею 713 кв. м на вул. Заводській, 72 належить Товариству на праві приватної власності (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2906480000; номер відомостей про речове право: 42211; дата державної реєстрації: 25.01.2013).

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 12.11.2012 (із змінами) орендар за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору.

Відповідно до частини першої 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.

До матеріалів проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 15.05.2024 №ДК/112-АО/2024 у якому зазначено таке: «Згідно з відомостями Державного земельного кадастру, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:288:0009 має площу 0,0713 га. Цільове призначення – для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, код цільового призначення – 12.11 (на кадастровому плані відсутні об'єкти нерухомого майна)....

З виїздом на місце розташування вищевказаної земельної ділянки встановлено, що на ділянці розміщуються АЗС WOG на 4 бензинові колонки. Також у межах ділянки розміщується будівля операторської, мийка та резервуари з паливом. Межові знаки в натурі (на місцевості) відсутні.

Крім того, з північної сторони від земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:288:0009 встановлено, що на ділянці розміщуються рекламний борд АЗС WOG та стелла з цінами на паливо орієнтовною площею 10 кв. м.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що частина будівлі (магазин операторська) розміщена за межами введеної «ТОВ «ГІЛЬДІЯ НЕРУХОМОСТІ» земельної ділянки, орієнтовна площа додатково займаної території 10 кв.м...

Зважаючи на викладене вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею 20 кв. м, а частина будівлі (магазин операторська) збудована на невідведеній для зазначених цілей земельній ділянці.».

Інформації щодо належного виконання умов договору оренди земельної ділянки не одано.

Відповідно до частини першої статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

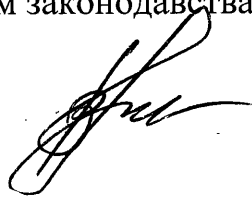
Крім того, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 03 листопада 2021 року по справі № 910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання: «сукупності юридичних фактів, необхідних для поновлення договору оренди землі, насамперед належного виконання орендарем умов договору оренди та своєчасного повідомлення орендодавця про намір поновлення договору».

Також Верховний суд у Постанові від 23 листопада 2023 року по справі № 906/1314/21 зазначив: «У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні

договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору.)».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана Палієнко