



08/231-879/MP
24.06.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва



552305422

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» від 26 квітня 2023 року № 633430514 (код ЄДРПОУ 31721725, 31721725, місцезнаходження юридичної особи: 01024, м. Київ, вул. Басейна, 6) від 26 квітня 2023 року № 552305422, лист від 11 червня 2024 року № 11/06-1 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», розпорядження Київського міського голови від 19 лютого 2016 року № 125/1 «Про перейменування бульвару, вулиць, площі та провулків у місті Києві», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (з урахуванням договору про внесення змін договору оренди земельної 28 жовтня 2008 року № 75-6-00434, договорів про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2012 року № 75-6-00553, від 30 липня 2018 року № 909) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва (кадастрові №№ 8000000000:75:191:0066 площею 0,4752 га, 8000000000:75:741:0061 площею 0,4841 га, 8000000000:75:741:0131 площею 0,4941 га, в межах червоних ліній, 8000000000:75:191:0075 площею 0,5993 га, в межах червоних ліній, 8000000000:75:741:0028 площею 0,0786 га, в межах червоних ліній, 8000000000:75:741:0130 площею 0,1217 га, в межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 552305422).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО»:

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 земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельних ділянок, 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 РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

*з рекомендації членів
президиуму №18/83
05.07.2024*

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 підприємництва, промисловості та
міського благоустрою

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

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

Василь ПОПАТЕНКО

Олексій ОКОПНИЙ

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-54986 від 18.06.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва

До справи
№ 552305422



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» (ЄДРПОУ 31721725) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБУС СТРОЙ ГРУП» Україна, м. Київ, вул. Мечнікова
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	КАРАМАВРОВ РОМАН ВІКТОРОВИЧ Україна, Одеська обл., Білгород-Дністровський р-н, м. Білгород-Дністровський, вул. Сонячна. Тип бенефіціарного володіння: не прямий вирішальний вплив
Клопотання	від 26.04.2023 № 552305422, лист від 11.06. 2024 № 11/06-1

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:75:191:0066; 8000000000:75:741:0061; 8000000000:75:741:0131; 8000000000:75:191:0075; 8000000000:75:741:0028; 8000000000:75:741:0130).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, примикання вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі
Площа	8000000000:75:191:0066 - 0,4752 га; 8000000000:75:741:0061 - 0,4841 га; 8000000000:75:741:0131 - 0,4941 га, в межах червоних ліній; 8000000000:75:191:0075 - 0,5993 га, в межах червоних ліній; 8000000000:75:741:0028 - 0,0786 га, в межах червоних ліній; 8000000000:75:741:0130 - 0,1217 га, в межах червоних ліній.
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	8000000000:75:191:0066 – 30 717 976,73 грн; 8000000000:75:741:0061 – 31 065 027,20 грн; 8000000000:75:741:0131 – 31 706 734,02 грн; 8000000000:75:191:0075 – 38 740 074,61 грн; 8000000000:75:741:0028 – 5 069 388,29 грн; 8000000000:75:741:0130 – 7 843 428,90 грн.

* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельні ділянки.

Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території комунально-складські (існуючі), території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) а також 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 - 03.10.
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>Рішенням Київської міської ради від 15.04.2004 № 183-1/1393 земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:741:0021, 8000000000:75:191:0045, 8000000000:75:741:0028 на примиканні вул. Академіка Ефремова (до перейменування – вул. Командарма Уборевича) та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва передавалась Товариству в оренду на 5 років для будівництва транспортної розв'язки та організації будівельних робіт (договір оренди земельної ділянки від 06.12.2005 № 75-6-00252).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 № 1615/4448 внесено зміни до договору оренди земельних ділянок від 06.12.2005 № 75-6-00252 визначивши об'єктами оренди земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:741:0061 - 1,1004 га, 8000000000:75:191:0066 - 1,1685 га, 8000000000:75:741:0028 - 2,226 га (договір про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 28.10.2008 № 75-6-00434).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 14.07.2011 № 761/6148 поновлено на 5 років та внесено зміни до договору оренди земельних ділянок від 06.12.2005 № 75-6-00252 (зі змінами), визначивши об'єктами оренди земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:191:0066 - 0,4752 га, 8000000000:75:741:0061 - 0,4841 га, 8000000000:75:741:0131 - 0,4941 га, 8000000000:75:191:0075 - 0,5993 га, 8000000000:75:741:0028 - 0,0786 га, 8000000000:75:741:0130 - 0,1217 га для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 29.05.2012 № 75-6-00553).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 10.04.20248 (протокол № 9/71) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 30.07.2018 № 909).</p>

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 ділянок.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянках:</p>	<p>Відповідно до акту обстеження земельних ділянок від 18.06.2024 № ДК/143-АО/2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:191:0066 розміщується частина торгівельного павільйону «Конфіскаст взуття» та частина будівлі в якій розміщується декілька магазинів одягу; - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0061 розміщується частина торгівельного павільйону «BYTS Outlet Centr» в якому здійснюється продаж одягу з Європи, споруда охорони та будівля невідомого призначення; - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0131 розміщується 4 торгівельні павільйони в яких здійснюється комерційна діяльність, також у межах ділянки розміщені тимчасові торгівельні споруди; - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:191:0075 розміщується торгівельні павільйони в яких здійснюється комерційна діяльність, також у межах ділянки розміщені тимчасові торгівельні споруди; - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0028 росте трав'яниста рослинність, ділянка вільна від забудови та не огорожена, ділянка не використовується; - на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0130 росте трав'яниста рослинність, ділянка вільна від забудови та не огорожена, ділянка не використовується. <p>Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки видані Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Товариству від 29.04.2011 № 4799/0/18/009-11.</p> <p>Відповідно до листа від 11.06.2024 № 11/06-1 Товариством розроблено проектну документацію для будівництва багатофункціонального житлово-адміністративно-торгово-громадського комплексу з закладами громадського харчування, центром дозвілля, паркінгом та диспетчерською пасажирського транспорту.</p> <p>В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на інформація щодо об'єктів нерухомого майна, розташованих на зазначених земельних ділянках та належать Товариству, відсутня.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>

	<p><i>Термін оренди за договором до 30.07.2023.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 21.03.2024 № 4900/АП/26-15-55-06-06-Е станом на 21.03.2024 Товариство не має податкового боргу, недоїмки зі сплати єдиного внеску, іншої заборгованості з платєжів (у тому числі розстроченої, відстроченої, реструктуризованої), контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 Товариство до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю, не включено.</i></p> <p><i>Земельні ділянки з кадастровими №№ 8000000000:75:741:0131, 8000000000:75:191:0075, 8000000000:75:741:0028, 8000000000:75:741:0130 розташовані 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) 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 вказане Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду 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:

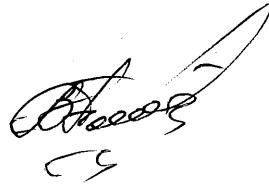
8000000000:75:191:0066 - 1 535 898,84 грн на рік (5%);
8000000000:75:741:0061 - 1 553 251,36 грн на рік (5%);
8000000000:75:741:0131 - 1 585 336,7 грн на рік (5%);
8000000000:75:191:0075 - 1 937 003,73 грн на рік (5%);
8000000000:75:741:0028 - 253 469,41 грн на рік (5%);
8000000000:75:741:0130 - 392 171,45 грн на рік (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 земельними ділянками.

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

№ 08/281-283 к

Витяг з протоколу № 18/83
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 05.07.2024

2.4.13. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» (справа № 552305422, доручення Київського міського голови від 24.06.2024 № 08/231-879/ПР).

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

Проект рішення паралельно опрацьовується 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 «ГРОТТО» від 28.06.2024 № 28/06-01 (вх. № 08/25435 від 28.06.2024) з проханням поновити договір оренди земельних ділянок на 10 років.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Микола КОНОПЕЛЬКО, Віктор ДВОРНІКОВ.

Під час обговорення цього питання надійшло дві пропозиції:

перша - щодо підтримки проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» з рекомендаціями, враховуючи звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» від 28.06.2024 № 28/06-01 (вх. № 08/25435 від 28.06.2024), а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 10 років»;

друга - щодо розгляду питання стосовно наявності податкового боргу з плати за землю у Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» на робочій групі у складі членів / членкинь постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Конопелька М. В., Грушка В. В., Овраменко О. В., Кириченко К. В., Зантарая Г. М., Терентьєва М. О., Кузьменка Є. А., Кравця В. А., Сулиги Ю. А. під головуванням Конопелька М. В., створеній на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин 20.12.2023, з розгляду питання щодо надходження коштів до бюджету міста Києва від орендної плати, земельного податку та продажу землі та напрацювання механізму виявлення, припинення та запобігання виникненню фактів використання земельних ділянок міста Києва не за цільовим призначенням та без правовстановлюючих документів власниками розташованого на них нерухомого майна до винесення проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» на пленарне засідання сесії Київської міської ради.

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» від 28.06.2024 № 28/06-01 (вх. № 08/25435 від 28.06.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1*

проекту рішення слова та цифру «на 5 років» замінити словами та цифрами «на 10 років».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 16 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Терентьев М. О.), «проти» – 1 (Конопелько М. В.), «утрималось» – 0, «не голосували» - 2 (Зантара Г. М., Марченко О. Л.).

Рішення прийнято.

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Михайло Терентьев виніс на голосування другу пропозицію.

ВИРІШИЛИ: *Розглянути питання стосовно наявності податкового боргу з плати за землю у Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» на робочій групі у складі членів / членкинь постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин Конопелька М. В., Грушка В. В., Овраменко О. В., Кириченко К. В., Зантара Г. М., Терентьева М. О., Кузьменка Є. А., Кравця В. А., Сулиги Ю. А. під головуванням Конопелька М. В., створеній на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин 20.12.2023, з розгляду питання щодо надходження коштів до бюджету міста Києва від орендної плати, земельного податку та продажу землі та напрацювання механізму виявлення, припинення та запобігання виникненню фактів використання земельних ділянок міста Києва не за цільовим призначенням та без правовстановлюючих документів власниками розташованого на них нерухомого майна до винесення проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва» на пленарне засідання сесії Київської міської ради.*

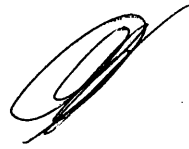
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15 (Баленко І. М., Калініченко Д. Ю., Кримчак С. О., Левченко О. А., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Шаповал А. А., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Терентьев М. О.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 4 (Глімбовська К. О., Зантара Г. М., Конопелько М. В., Марченко О. Л.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Секретар засідання



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

18.07.2024 № 08/230-910

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 24.06.2024 №08/231-879/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору
оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для
будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування
торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними
приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та
Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському
районі м. Києва»

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

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ГРОТТО» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 06
грудня 2005 року № 75-6-00252 (з урахуванням договору про внесення змін
договору оренди земельної 28 жовтня 2008 року № 75-6-00434, договорів про
поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 29 травня
2012 року № 75-6-00553, від 30 липня 2018 року № 909) для будівництва
транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового
комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та
паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського
до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва (кадастрові
№№ 8000000000:75:191:0066 площею 0,4752 га, 8000000000:75:741:0061 площею
0,4841 га, 8000000000:75:741:0131 площею 0,4941 га, в межах червоних ліній,
8000000000:75:191:0075 площею 0,5993 га, в межах червоних ліній,

8000000000:75:741:0028 площею 0,0786 га, в межах червоних ліній, 8000000000:75:741:0130 площею 0,1217 га, в межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 552305422).

Термін договору оренди закінчився 30 липня 2023 року.

При цьому зазначаємо, що відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк: 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.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові у справі №910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання як строку звернення орендаря до орендодавця, так і відповіді орендодавця на таке звернення неодноразово підкреслювалося Верховним Судом, що дотримання строку входить до п'яти обов'язкових юридичних фактів, наявність яких необхідна для поновлення договору оренди з підстав, передбачених ч. 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк, до листа – повідомлення додано проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою.

Договором оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (з урахуванням договору про внесення змін договору оренди земельної 28 жовтня 2008 року № 75-6-00434, договорів про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 29 травня 2012 року № 75-6-00553, від 30 липня 2018 року № 909) передбачено (пункт 8.1), що Орендар повинен використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням; своєчасно вносити орендну плату.

Стаття 96 Земельного кодексу України передбачає, що землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням.

Поряд з цим, стаття 19 Конституції України закріплює, що правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Повноваження Київської міської ради, як органу місцевого самоврядування, є дискреційними та полягають у праві обирати один з декількох варіантів поведінки. Дискреційні повноваження – це можливість діяти за власним розсудом, в межах закону, можливість застосовувати норми закону та вчинити конкретні дії (або дію) серед інших, кожні з яких окремо є відносно правильними (законними).

Відповідно до листа Київської міської прокуратури, який надійшов до Київської міської ради 10.08.2023 № 15/1-739 вих-23 «Київською міською прокуратурою здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні ... за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 2 ст. 364 КК України. У вказаному кримінальному провадженні, серед іншого розслідуються факти порушення суб'єктами господарювання вимог земельного

законодавства при використанні земельних ділянок, у тому числі без правостановлюючих документів, умов договорів оренди в частині несплати орендної плати за користування ними, а також щодо не забудови земельних ділянок у встановлені договорами та законодавством строки».

Водночас інша інформація, яка б свідчила про належне виконання товариством з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» умов договору та відповідно дотримання вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі» – відсутня.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК