



08/231-963/MP
26.03.2018

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС» договору оренди земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування ринку для продажу будівельних та господарських товарів на вул. Зодчих, 74 у Святошинському районі м. Києва

Київська міська рада
Департамент
земельних ресурсів
Код земельної ділянки

75:265:0009
75:265:0010

Проект рішення (екз.1)
ПР-15798
до справи

A-12521



2 347015 057987

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, статті 33 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 ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС» від 22.11.2007 № КОП-0758 та від 20.10.2011 № 158, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років договір оренди земельних ділянок від 02.03.2005 № 75-6-00176 площею 0,3331 га (кадастровий номер 8000000000:75:265:0009) та площею 0,0216 га (кадастровий номер 8000000000:75:265:0010), укладений між Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС» для будівництва, експлуатації та обслуговування ринку для продажу будівельних та господарських товарів на вул. Зодчих, 74 у Святошинському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07, справа А-12521).

2. ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС»:

2.1. У місячний термін надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені чинним законодавством, для укладання

додаткової угоди про поновлення договору оренди земельних ділянок від 02.03.2005 № 75-6-00176.

2.2. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В.Кличко

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації

О. Спасибко

Директор Департаменту земельних
ресурсів виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації)

О. Поліщук

Начальник управління аналітично-правової роботи
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

А. Гавриш

ПОГОДЖЕНО:

29.08.2010
Постійна комісія Київської міської
ради з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова

МИХАЙЛО ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

ОЛЕНА МАРЧЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

В. Попович
В. Слончак
*правовий відділ виконавчого
органу міської ради
від 11.09.2010 № 08/230-1010*

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 26
РЕГЛАМЕНТУ

ВАТАН ТОВМАСЯН

Постійна комісія Київської міської ради з питань
торгівлі, підприємництва та регуляторної політики

Голова

О. Бродський

Секретар

О. Овраменко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-29167 від 29.01.2018

До кадастрової справи

№ А-12521



до проекту рішення Київської міської ради:
**Про поновлення ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ
ТОВАРИСТВУ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА
КОМПАНІЯ «СТС» договору оренди земельних ділянок
для будівництва, експлуатації та обслуговування
ринку для продажу будівельних та господарських
товарів на вул. Зодчих, 74 у Святошинському районі м.
Києва**

1. Юридична особа:

Назва *Приватне акціонерне товариство "Виробничо-комерційна компанія" СТС"*
Клопотання *від 22.11.2007 №КОП-0758, від 20.09.2011 №158;*
Згода (доручення) на проектування *від 22.11.2007 №43674, від 22.09.2011 № 41425*

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:75:265:0009п; 8000000000:75:265:0010п)

Місце розташування (адреса) *м. Київ, р-н Святошинський, вул. Зодчих, 74*
Площа *0,3331 га | 0,0216 га*
Вид та термін користування *Оренда на 5 років*
Вид використання *для будівництва, експлуатації та обслуговування ринку для продажу будівельних та господарських товарів*
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*) *12 489 789 грн. 44 коп. відповідно витягу з технічної документації ПР-02355 від 23.01.2018 | ПР-02356 від 23.01.2018*

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документу, що посвідчує право на землю.

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність 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 проект рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування (власності) на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель *Вільна від капітальної забудови*
і споруд на ділянці:

Інші особливості : **Земельні ділянки на підставі пункту 10 рішення Київської міської ради від 27.05.2004 № 281-2/1491 передавались в оренду на 3 роки ЗАТ «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС», договір оренди земельних ділянок від 02.03.2005 № 75-6-00176 (термін дії скінчився 02.03.2008). Відповідно до даних міського земельного кадастру заборгованість по орендній платі за землю відсутня. На земельних ділянках розташоване торгове обладнання товариства - торгові палатки та намети, побудовані господарським способом протягом 1998-2007р.р., вводились в експлуатацію внутрішніми актами (довідка ЗАТ ВКК «СТС» від 25.01.2008 №19). Земельна ділянка не потрапляє до зеленої та інших зон. Відповідно до Генерального плану міста територія за функціональним призначенням належить до території вулиць та доріг.**
Категорія земель - землі житлової та громадської забудови. ДІТ - відсутній.

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування юридичним особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київради від 20.04.2017 № 241/2463.

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки може бути прийнято Київською міською радою з урахуванням вимог статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового Кодексу України, Закону України "Про оренду землі" та рішення Київради від 12.12.2016 №554/1558 "Про Бюджет м.Києва на 2017 рік" (зі змінами) (дод.10) орієнтовний розмір орендної плати складатиме **624 489 грн. 47 коп. (5%;**

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:
- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Поліщук О.Г.

Директор Департаменту
земельних ресурсів



Поліщук О.Г.



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

11.09.2024 № 08/230-1020

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 26.03.2018 №08/231-963/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «ВИРОБНИЧО-
КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС» договору оренди земельних ділянок для
будівництва, експлуатації та обслуговування ринку для продажу будівельних та
господарських товарів на вул. Зодчих, 74 у Святошинському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого повідомляємо про таке.

Проєктом рішення пропонується поновити на 5 років договір оренди земельних
ділянок від 02.03.2005 № 75-6-00176 площею 0,3331 га (кадастровий номер
8000000000:75:265:0009) та площею 0,0216 га (кадастровий номер
8000000000:75:265:0010), укладений між Київською міською радою та закритим
акціонерним товариством «ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТС» для
будівництва, експлуатації та обслуговування ринку для продажу будівельних та
господарських товарів на вул. Зодчих, 74 у Святошинському районі м. Києва
(категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ 03.07, справа
А-12521).

Термін оренди закінчився 02.03.2008 року.

Зауважуємо, що відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі»
договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було
укладено.

Також, звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України
«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо
протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів на новий
строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності
зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за
правилами, чинними на момент їх укладення.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції чинній на момент укладення договору) 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.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Верховний Суд у своїй постанові по справі № 904/8884/21 від 5 липня 2023 року зазначив таке: «У пункті 38.2 постанови від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21) Велика Палата Верховного Суду, посилаючись на свої попередні висновки, викладені в постановках від 22 вересня 2020 року у справах № 313/350/16-ц (провадження № 14-97цс20) та № 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20), наголосила, що порушення орендодавцем місячного строку для направлення орендареві листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі (за наявності таких заперечень) у відповідь на вчасно відправлений орендарем лист-повідомлення про поновлення цього договору з проектом відповідної додаткової угоди дає орендареві, який добросовісно продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, підстави розраховувати на поновлення такого договору в силу частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі». Інакше кажучи, у такому разі відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як його мовчазну згоду на поновлення цього договору на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені у ньому раніше. Але таке поновлення обов'язково оформляється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а в разі якщо орендодавець цього не робить, - у судовому порядку за вимогою про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту в резолютивній частині рішення суду.

Без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» є неможливим. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, але й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Тому зазначена додаткова угода згідно з

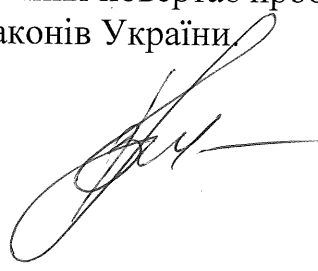
пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк. Саме із цією реєстрацією закон пов'язує виникнення права оренди (стаття 125 Земельного кодексу України). Тому не можна вважати, що поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», є «автоматичною» пролонгацією орендних правовідносин (пункт 41 постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21)).

Тож поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбаченій статтею 33 Закону України «Про оренду землі» спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк, а право сторони на оскарження в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означає право на звернення до суду для укладення додаткової угоди (пункти 68, 74 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 378/596/16-ц (провадження № 14-545цс19)).

Разом з цим Велика Палата Верховного Суду враховує висновки Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладені у підпункті 8.10 постанови від 08 вересня 2020 року у справі № 923/527/19, та виходить з того, що оскільки за частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути поновлений виключно на тих самих умовах і на той самий строк, то саме протягом цього строку можливе визнання такої додаткової угоди укладеною і, відповідно, поновлення договору. Якщо ж протягом строку, на який міг бути поновлений договір оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», додаткова угода не була укладена, договір не був поновлений на цей новий строк і не створив для сторін передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передумов для його наступного поновлення по завершенню строку дії».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження, як такий, що не відповідає вимогам законів України.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК