



08/231-1441/ПР
16.11.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Лес. 902.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами)



425052153

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 «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» від 30 травня 2023 року № 425052153, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29 серпня 2018 року № 1052) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру з паркінгом на вул. Володимиро-Либідській, 25 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:037:0001; площа 0,1871 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 425052153).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (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 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР»:

3.1. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

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

3.3. 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 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами) на новий строк.

4. 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
B. Kelen

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 РАДЗІВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

з рекомендацією
протокол n 6/71
03.04.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

ОЛЕНА МАРЧЕНКО
ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК
протокол висновок
від 04.04.2024 108/230-407

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

~~Владан~~ ~~Томасян~~

Голова

Василь ПОТАПЕНКО

Секретар

Василь ПОТАПЕНКО
Київська міська рада з питань
підприємництва, промисловості та
міського благоустрою
Секретар

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Олена Оконишчук
Ігор Галенчук

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-55650 від 28.09.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» договору оренди земельної ділянки
від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами)**

До справи
№ 425052153



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» (ЄДРПОУ 32455756) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ЕРАЙЗІНГ ООО ГРУП ЛІМІТЕД Кіпр, 1097, Нікосія, Левентіс Гелері тауер, 8й поверх, Анастасіоу Ж. Левенті БОРИСОВА АНЖЕЛА ВАСИЛІВНА Україна, 49038, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр. Дмитра Яворницького
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КАЛЕТНИК ОКСАНА МИКОЛАЇВНА Сполучене Королівство, ДД51Б Іджей, Ангус, Данді, Броді Феррі, Вікторія Роад ЄРМОЛАЄВ ВАДИМ Кіпр, 4046, Ермасойа, Лімасол, Тріптолему 5, будинок 1
Клопотання	від 30.05.2023 № 425052153

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:037:0001).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Володимиро-Либідська, 25 у Голосіївському районі
Площа	0,1871 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру з паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	21 990 108 грн 87 коп.

* 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:	На ділянці розміщується частина бетонного фундаменту з палями. В межах ділянки розміщений побутовий вагончик та будівельне сміття. Ділянка огорожена металевим парканом (акт обстеження від 22.06.2023 № ДК/132-АО/2023). Відповідно до містобудівних умов та обмежень від 26.03.2021 № 396 на земельній ділянці здійснюється реконструкція нежитлого двоповерхового будинку літ. А під багатofункціональний комплекс громадського призначення. Відповідно до реєстраційного посвідчення від 16.05.2006 № 020077, виданого Київським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, нежилый двоповерховий будинок (літ. А) на вул. Володимиро-Либідській, 25 загальною площею 384,20 кв. м перебуває у власності Товариства на підставі договору купівлі-продажу від 05.05.2006 № 1068. В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні об'єкти нерухомого майна за вказаною адресою, які належать Товариству.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території громадських будівель та споруд.
Правовий режим:	Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.10.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка 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 28.08.2008 № 154/154 надана на 5 років в оренду Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру з паркінгом (договір оренди від 13.02.2009 № 79-6-00689). Рішенням Київської міської ради від 24.04.2018 № 684/4748 договір поновлено на 5 років (договір від 29.08.2018 № 1052). Термін оренди за договором до 29.08.2023. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 15.05.2023 № 3573/АП/04-36-13-06-21 станом на 15.05.2023 за Товариством податковий борг не обліковується. Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 15.08.2023 № 24572/5/26-15-13-01-05 Товариством, станом на 01.08.2023, до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

	<p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</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.

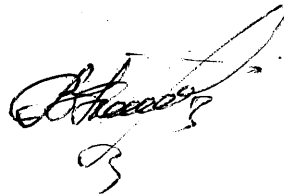
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 099 505 грн 44 коп. (5%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування 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- 147к

Витяг з протоколу № 6/71
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 03.04.2024

9.4.25. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами)» (справа № 425052153, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 16.11.2023 № 08/231-1441/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 надійшов лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.03.2024 № 05708-3572 (вх. № 08/10030 від 18.03.2024) з проханням при розгляді проектів рішень Київської міської ради, поданих після набрання чинності рішенням Київської міської ради від 20.06.2023 № 6519/6560, у разі необхідності вносити зміни відповідно до вимог абзацу третього частини третьої статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженому рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями).

СЛУХАЛИ:

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

ВИРІШИЛИ: *Враховуючи лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної*

адміністрації) від 18.03.2024 № 05708-3572 (вх. № 08/10030 від 18.03.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (зі змінами)» з рекомендаціями, а саме: доповнити назву проєкту рішення словами та цифрами «на вул. Володимиро-Либідській, 25 у Голосіївському районі м. Києва»

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

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
04.04.2024 № 08/230-407
на № _____ від _____

тел.: (044) 202-70-19

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 16.11.2023 №08/231-1441/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689»

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

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29 серпня 2018 року № 1052) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру з паркінгом на вул. Володимиро-Либідській, 25 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:037:0001; площа 0,1871 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.10; Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 13 лютого 2009 року № 79-6-00689 (з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 29 серпня 2018 року № 1052) орендар - товариство з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар - товариство з

обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим договором.

Термін оренди за договором до 29.08.2023.

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, товариство 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.

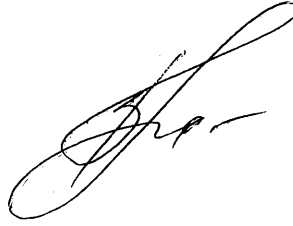
2. До матеріалів проекту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 22.06.2023 №ДК/132-70/2023, відповідно до якого встановлено, що відповідно до реєстраційного посвідчення виданого Київським бюро технічної інвентаризації від 16.05.2006 №0200077 по вул. Володимиро – Либідській у Голосіївському районі міста Києва за ТОВ «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР» на підставі приватної власності зареєстрований житловий будинок. Інформація щодо зареєстрованого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня. Відповідно до повідомлення про початок виконання підготовчих робіт від 20.04.2021 №ІУ020210420489 виданого Державною інспекцією архітектури і містобудування України на земельній ділянці здійснюється реконструкція нежилотог двоповерхового будинку літ. А під багатофункціональний комплекс громадського призначення

Разом з тим за наявною інформацією до Київської міської ради надійшов лист Голосіївської окружної прокуратури міста Києва від 12.04.2023 №08/10713, у якому повідомляється, що нею здійснюється нагляд у формі процесуального

керівництва у кримінальному провадженні внесеному до Єдиного реєстру досудових розслідувань 04.04.2023 №42023102010000042 за статтею 356 Кримінального кодексу України (земельна ділянка з кадастровим номером – 8000000000:79:037:0001).

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Палієнко