



08/231-15/ПР
08.01.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пом. 901.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056



524305988

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, 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 товариства з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» від 25 вересня 2023 року № 524305988, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» на 5 років договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056 на вул. Ревуцького, 12/1 у Дарницькому районі для розширення та подальшої експлуатації торговельних майданчиків (кадастрові номери: 8000000000:90:001:0033, 8000000000:90:001:0034; площі 0,2053 га та 0,0461 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 524305988).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у пункті 3 договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК»:

3.1. 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 земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:90:001:0033, 8000000000:90:001:0034 на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельних ділянок, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

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

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:

20.03.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Вестинг комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Варан Тарасенко
Василь Донеченко

Вестинг комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГЛАМЕНТУ

Дмитро Овчинник
Ігор Галайчук

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-59924 від 10.11.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«НІСЕК» договору на право тимчасового довгострокового
користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року
№ 90-5-00056**

До справи
№ 524305988



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІСЕК» (ЄДРПОУ 19129601) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ВЕРГЕЛЕС ГАННА ВАСИЛІВНА Адреса засновника: Україна, 01103, місто Київ, вулиця Михайла Драгомірова, будинок 11, квартира 222. Розмір внеску до статутного фонду: 250 000,00 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ВЕРГЕЛЕС ГАННА ВАСИЛІВНА Адреса засновника: Україна, 01103, місто Київ, вулиця Михайла Драгомірова, будинок 11, квартира 222. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100
Клопотання	від 25.09.2023 № 524305988

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

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:90:001:0033; 8000000000:90:001:0034).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Ревуцького, 12/1 у Дарницькому районі
Площі	0,2053 га; 0,0461 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для розширення та подальшої експлуатації торговельних майданчиків)
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером: (за попереднім розрахунком*)	8000000000:90:001:0033 - 11 219 008 грн 38 коп; 8000000000:90:001:0034 - 2 519 222 грн 05 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 ділянок.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянках:</p>	<p>Забудовані. Ділянки огорожені спільним парканом. У межах огороженої території розташований будівельний майданчик. На момент здійснення обстеження збудовано два поверхи будівлі не встановленого призначення. Відповідно до будівельного паспорту об'єкта на вищевказаних земельних ділянках здійснюється реконструкція нежитлової будівлі по вул. Ревуцького, 12/1 (акт обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/238-АО/2023).</p> <p>Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) видано Товариству містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва «Реконструкція з розширенням нежитлової будівлі» 30.07.2019 № 906.</p> <p>Державною архітектурно-будівельною інспекцією України Товариству видано дозвіл № ІУ 113201070955 від 16.04.2020 на реконструкцію з розширенням нежитлової будівлі по вул. Ревуцького, 12/1 у Дарницькому районі м. Києва.</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарю належить нежитлова будівля (літера В) загальною площею 3084 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2491050980000, запис про право власності від 28.10.2021 № 44722078).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4092/4133 «Про затвердження детального плану території в межах проспекту Петра Григоренка, вулиць Анни Ахматової, Драгоманова, Ревуцького, проспекту Миколи Бажана в Дарницькому районі м. Києва».</p> <p>Функціональне призначення відповідно до детального плану: - ринок «Позняки».</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території вулиць та доріг і частково громадських будівель та споруд (існуючі).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельні ділянки перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.07.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Не відносяться до території 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».</p>

<p><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Земельні ділянки відповідно до рішення Київської міської ради від 22.04.1999 № 211/312 передані на 24 роки в оренду Товариству для розширення та подальшої експлуатації торговельних майданчиків (договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22.12.1999 № 90-5-00056).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 12.12.2023.</i></p> <p><i>Відповідно до довідки Головного управління економіки та розвитку міста Київської міської державної адміністрації від 28.08.2003 № 049-08/6225 Товариством виконано умови щодо пайової участі, сплачено 110,03 тис. грн.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 12.12.2023 № 39368/5/26-15-13-01-05 станом на 01.12.2023 Товариство до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю не включено.</i></p> <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 проєкт 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.

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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

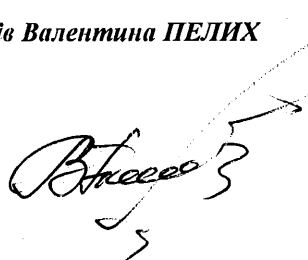
- *земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:001:0033 - 560 950 грн 42 коп (5%);*
- *земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:001:0034 - 125 961 грн 10 коп (5%).*

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельними ділянками.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

04.04.2024 № 08/230-391

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 08.01.2024 № 08/231-15/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» договору
на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди
від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056»

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

1. Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» на 5 років договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056 на вул. Ревуцького, 12/1 у Дарницькому районі для розширення та подальшої експлуатації торговельних майданчиків (кадастрові номери: 8000000000:90:001:0033, 8000000000:90:001:0034; площі 0,2053 га та 0,0461 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 524305988); встановити, що річна орендна плата, передбачена у пункті 3 договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 22 грудня 1999 року № 90-5-00056 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення товариству з обмеженою відповідальністю «НІСЕК» у місячний строк з дати оприлюднення цього рішення необхідно 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 земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:90:001:0033, 8000000000:90:001:0034 на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 22.12.2023.

1. Правова позиція стосовно поновлення договору на право тимчасового користування землею на новий строк міститься у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 09 листопада 2021 року у справі № 910/4790/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що відповідно до статті 11 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини, інші юридичні факти. Укладений між сторонами договір за своєю правовою природою є договором оренди землі. За змістом частини 2 статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Законом України "Про оренду землі" визначено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України Цивільним кодексом України та цим Законом.

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.

У пояснювальній записці та наданих документах, доданих до проекту рішення не вказано щодо належного виконання орендарем умов договору.

Також, до матеріалів проекту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/238-АО/2023, у якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельних ділянок з вищезгаданими кадастровими номерами встановлено, що ділянки огорожені єдиним парканом. У межах огороженої території розташований будівельний майданчик. На момент здійснення обстеження збудовано 2 поверхи будівлі не встановленого призначення.

Відповідно до будівельного паспорту об'єкта, на вищевказаних земельних ділянках здійснюється реконструкція нежитлової будівлі по вул. Ревуцького 12/1 у Дарницькому районі м. Києва, замовник ТОВ «Нісек».

Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що об'єкт реконструкції та паркан розміщені за межами відведених ТОВ «Нісек» земельних ділянок, орієнтовна площа додатково займаної території 346, 4 кв. м.».

Водночас, проект рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року № 4753/4794) Департамент забезпечує виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва.

Департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

2. 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.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк", доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 126¹ «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі - Закон) - статтею 32² «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України.

- статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання

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

Звертаємо увагу, що у преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проекту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно - правового акта дає стисло інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно - правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

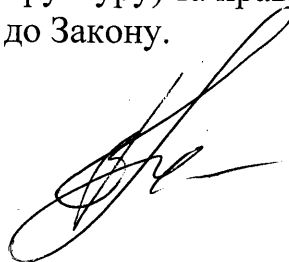
Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

3. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

З огляду на зазначене, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Оніщук