



08/231-945/17P
29.07.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пом. гол. ор.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами)



440055568

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 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» від 10 червня 2021 року № 440055568, листи (вх. від 30 вересня 2021 року № 08/23538, від 07 липня 2022 року № 057/5108), протокол № 18/20 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 06 жовтня 2021 року, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договір оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами, внесеними договором про поновлення та внесення змін від 26 грудня 2011 року № 91-6-00948, у редакції угоди про поновлення від 29 липня 2016 року № 194) для експлуатації та обслуговування торговельних рядів та кіосків на вул. Павла Пестеля та вул. Старовокзальній у Шевченківському районі м. Києва (кадастрові номери 8000000000:88:186:0015, 8000000000:88:186:0013, 8000000000:88:195:0007, 8000000000:88:195:0018, 8000000000:88:195:0019, 8000000000:88:195:0020, 8000000000:88:192:0012, 8000000000:88:192:0013, 8000000000:88:192:0014, 8000000000:88:186:0016; площі 0,0059 га (в межах червоних ліній), 0,0040 га (в

тому числі 0,0026 га в межах червоних ліній), 0,0078 га (в межах червоних ліній), 0,0014 га (в межах червоних ліній), 0,0031 га (в межах червоних ліній), 0,0105 га, 0,0059 га, 0,0012 га, 0,0207 га, 0,0394 га (в межах червоних ліній) відповідно; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 440055568).

2. Встановити, що умови договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» у місячний строк 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 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами) на новий строк.

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

В.О. Заступник директора Департаменту –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

ПОГОДЖЕНО:

21.03.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар *Засядомий*

Горіш Зеніков
Юрій ФЕДОРЕНКО

В. о. начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

Владислав ТРУБЦІН

Секретар

Василь ПОТАПЕНКО

06.10.2022
повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

ПІДТРИМАНО
В БУДІВЛІ
Ч. 5 СТ. 30
ДЕПАРТАМЕНТУ

правовий висновок *big 03.10.2022*
№ 08/230-1352

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-24761 від 15.07.2022

до проєкту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договору
оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493
(зі змінами)**

До справи
№ 440055568



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» (ЄДРПОУ 21512106)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ЛОМАДЗЕ ТЕТЯНА МИКОЛАЇВНА Країна громадянства: Україна. Місцезнаходження: Україна, 03194, місто Київ, бульвар Кольцова, будинок 14-Е, квартира 61. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 2000,00. СТАРОВОЙТ ВОЛОДИМИР МИКОЛАЙОВИЧ Країна громадянства: Україна. Місцезнаходження: Україна, 04211, місто Київ, Оболонська набережна, будинок 1, корпус 2, квартира 78. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 98000,00.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ЛОМАДЗЕ ТЕТЯНА МИКОЛАЇВНА Україна, 03194, місто Київ, бульвар Кольцова, будинок 14-Е, квартира 61, тип бенефіціарного володіння - прямий вирішальний вплив; СТАРОВОЙТ ВОЛОДИМИР МИКОЛАЙОВИЧ Україна, д. н. 25.08.1966, м. Київ, Оболонська набережна, буд.1, корпус 2, квартира 78, відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі - 98, тип бенефіціарного володіння-пряме.
Клопотання	від 10.06.2021 № 440055568, листи/(вхідний від 30.09.2021 № 08/23538, від 07.07.2022 № 057/5108)

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

**2. Відомості про земельні ділянки (кадастровий № 8000000000:88:186:0015;
8000000000:88:186:0013; 8000000000:88:195:0007; 8000000000:88:195:0018;
8000000000:88:195:0019; 8000000000:88:195:0020; 8000000000:88:192:0012;
8000000000:88:192:0013; 8000000000:88:192:0014; 8000000000:88:186:0016).**

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Павла Пестеля та вул. Старовокзальна у Шевченківському районі
Площі	0,0059 га (в межах червоних ліній), 0,0040 га (в тому числі 0,0026 га в межах червоних ліній), 0,0078 га (в межах червоних ліній), 0,0014 га (в межах червоних ліній), 0,0031 га (в межах червоних ліній), 0,0105 га, 0,0059 га, 0,0012 га, 0,0207 га, 0,0394 га (в межах червоних ліній) відповідно
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування торговельних рядів та кіосків)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	Земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:88:186:0015 636 963 грн 33 коп. 8000000000:88:186:0013 490 317 грн 82 коп. 8000000000:88:195:0007 850 858 грн 85 коп. 8000000000:88:195:0018 152 718 грн 26 коп. 8000000000:88:195:0019 303 299 грн 81 коп.

	<p>8000000000:88:195:0020 1 027 305 грн 79 коп. 8000000000:88:192:0012 650 233 грн 40 коп. 8000000000:88:192:0013 147 095 грн 35 коп. 8000000000:88:192:0014 2 537 394 грн 70 коп. 8000000000:88:186:0016 4 475 162 грн 20 коп.</p>
--	---

* 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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p>Вільні від капітальної забудови. На земельних ділянках розташовані тимчасові споруди торговельного призначення (акт обстеження від 01.07.2021 № 21-0493/10). Інформація про зареєстровані об'єкти нерухомого майна, що належать товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території вулиць та доріг. Рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 59-1/2635 земельні ділянки надавалися в оренду для експлуатації та обслуговування торговельних рядів та кіосків
Правовий режим:	<p>Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельні ділянки перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.</p>
Розташування в зеленій зоні:	Не відносяться 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:	<p>Земельні ділянки загальною площею 0,10 га, в тому числі площею 0,06 га в межах червоних ліній, відповідно до рішення Київської міської ради від 27.01.2005 № 59-1/2635 передані на 5 років в оренду товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» (далі – Товариство) для експлуатації та обслуговування торговельних рядів та кіосків на вул. Павла Пестеля та вул. Старовокзальній у Шевченківському районі (договори оренди від 27.09.2005 № 91-6-00493, № 91-6-00495, № 91-6-00492, № 91-6-00500, № 91-6-00499, № 91-6-00494, № 91-6-00496, № 91-6-00498, № 91-6-00497, № 91-6-00491).</p>

Рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 № 139/5526 договір оренди від 27.09.2005 № 91-6-00493 поновлено на 5 років та внесено до нього зміни, включивши до складу об'єктів оренди цього договору земельні ділянки, що були об'єктами оренди за договорами від 27.09.2005, № 91-6-0495, № 91-6-00492, № 91-6-00500, № 91-6-00499, № 91-6-00494, № 91-6-00496, № 91-6-00498, № 91-6-00497, № 91-6-00491, та які були зняті з реєстрації Головним управлінням земельних ресурсів.

На підставі цього рішення між сторонами укладено договір від 26.12.2011 № 91-6-00948.

Частина земельних ділянок розташована в межах червоних ліній.

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 01.03.2016 (протокол № 5) вирішено поновити договір на 5 років (угода про поновлення від 29.07.2016 № 194). Термін оренди за договором до 29.07.2021.

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) готувався проєкт рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО - ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» в поновленні договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами)» від 13.08.2021 № 08/231-3051/ПР, який 13.08.2021 передавався для подальшого розгляду Київською міською радою в порядку, встановленому її Регламентом.

Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин на засіданні від 06.10.2021, враховуючи лист Товариства (вхідний від 30.09.2021 № 08/23538), цей проєкт рішення відхилено та рекомендовано Департаменту повторно розглянути клопотання про поновлення (протокол № 18/20).

Враховуючи рекомендації цієї комісії, розглянувши листи Товариства (вхідний від 30.09.2021 № 08/23538, від 07.07.2022 № 057/5108, від 26.07.2022 № 057/5660) та з метою наповнення доходної частини місцевого бюджету Департаментом підготовлено проєкт рішення Київської міської ради про поновлення Товариству на 5 років договору оренди.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 07.06.2021 № 57218/6/26-15-13-01-16 станом на 03.06.2021 у Товариства заборгованість по орендній платі не обліковувалась. Відповідно до інформації, розміщеної на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.01.2022 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

Згідно з листом від 26.07.2022 № 8 (вх. від 26.07.2022 № 057/5660) Товариство продовжує сплачувати орендну плату за використання земельних ділянок у повному обсязі (копії платіжних доручень додані).

Зважаючи на те, що Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської

	державної адміністрації) не має повноважень приймати рішення про поновлення чи відмову у поновленні договорів оренди землі та враховуючи 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.
--	--

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.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

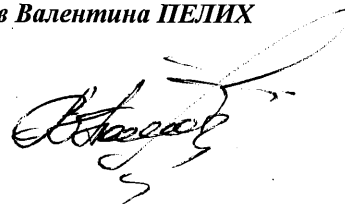
Кадастровий номер	Розмір річної орендної плати, %	Річна орендна плата, грн
8000000000:88:186:0015	11,25	71 658,37
8000000000:88:186:0013	11,25	55 160,75
8000000000:88:195:0007	11,25	95 721,62
8000000000:88:195:0018	11,25	17 180,80
8000000000:88:195:0019	11,25	34 121,23
8000000000:88:195:0020	11,25	115 571,90
8000000000:88:192:0012	11,25	73 151,26
8000000000:88:192:0013	11,25	16 548,23
8000000000:88:192:0014	11,25	285 456,90
8000000000:88:186:0016	11,25	503 455,75
Всього:		1 268 026,81

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, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

03.10.2022 № 08/230-1352

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 29.07.2022 № 08/231-945/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-
ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договору оренди земельних ділянок від 27
вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами)»

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

Проєктом рішення передбачається поновити на 5 років договір оренди
земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:88:186:0015,
8000000000:88:186:0013, 8000000000:88:195:0007, 8000000000:88:195:0018,
8000000000:88:195:0019, 8000000000:88:195:0020, 8000000000:88:192:0012,
8000000000:88:192:0013, 8000000000:88:192:0014, 8000000000:88:186:0016; площі
0,0059 га (в межах червоних ліній), 0,0040 га (в тому числі 0,0026 га в межах
червоних ліній), 0,0078 га (в межах червоних ліній), 0,0014 га (в межах червоних
ліній), 0,0031 га (в межах червоних ліній), 0,0105 га, 0,0059 га, 0,0012 га, 0,0207 га,
0,0394 (в межах червоних ліній) відповідно; від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493
(зі змінами, внесеними договором про поновлення та внесення змін від 26 грудня
2011 № 91-6-00948, у редакції угоди про поновлення від 29 липня 2016 року № 914),
укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою
відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» для
експлуатації та обслуговування торговельних рядів та кіосків на вул. Павла Пестеля
та вул. Старовокзальній у Шевченківському районі м. Києва (категорія земель –

землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07, справа № 440055568).

Термін договору оренди закінчився 29 липня 2021 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС», за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 10 червня 2021 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами), тобто пропустило визначений договором 3 (три) місячний термін.

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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-377к

Витяг з протоколу № 11/39
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 06.10.2022

6.4.37. **Про повторний розгляд проекту рішення** Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами)» з **правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 03.10.2022 №08/230-1352 (справа 440055568, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 29.07.2022 №08/231-945/ПР).

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 03.10.2022 №08/230-1352, проект рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 11-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

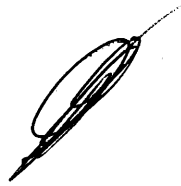
ВИРІШИЛИ: *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 03.10.2022 №08/230-1352, та повторно підтримати проект рішення* Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОМЕРЦІЙНО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «КРОКУС» договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2005 року № 91-6-00493 (зі змінами)».

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

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ