



08/231-447/ПР
17.02.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами)

Поч. 901. 07



401057445

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», враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» від 03 листопада 2021 року № 401057445 та лист від 03 лютого 2022 року № 03/02/2022-1 (вхідний від 04 лютого 2022 року № 057/2345), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 80000000000:79:031:0040, площа 0,0095 га, в межах червоних ліній) від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (в редакції договору про поновлення від 29 грудня 2016 року № 1410, зі змінами, внесеними договором про внесення змін від 02 серпня 2018 року № 953), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» для експлуатації та обслуговування житлового комплексу з паркінгами на вул. Лабораторній, 9-б у Печерському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07, справа № 401057445).

2. Встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» 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 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (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)

Марія ДЕГТЯРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

23.02.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

З друку ватматерії
19.08.2022 № 230 - 481

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-33570 від 04.02.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами)

До справи
№ 401057445



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» (ЄДРПОУ 40486379)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ГЛІМБОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВАЦЛАВОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, пров. Шосейний, будинок 6; ГЛІМБОВСЬКИЙ СТАНІСЛАВ ОЛЕКСАНДРОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, пров. Шосейний, будинок 6.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	ГЛІМБОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВАЦЛАВОВИЧ, Україна., Україна, 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, пров. Шосейний, будинок 6; ГЛІМБОВСЬКИЙ СТАНІСЛАВ ОЛЕКСАНДРОВИЧ, Україна., 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, пров. Шосейний, будинок 6.
Клопотання	від 03.11.2021 № 401057445, від 03.02.2022 № 03/02/2022-1 (вхідний 04.02.2022 № 057/2345)

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:031:0040).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Лабораторна, 9-б у Печерському районі
Площа	0,0095 га, в межах червоних ліній
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Цільове призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для експлуатації та обслуговування житлового комплексу з паркінгами).
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	495 389 грн 32 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:	Вільна від капітальної забудови, під час обстеження встановлено, що земельна ділянка використовується як будівельний майданчик для будівництва комплексу METROPOLE в межах суміжних земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:79:031:0010, 8000000000:79:031:0037, 8000000000:79:031:0039, що перебувають в оренді ТОВ «СКАЙПРОДЖЕКТ» (акт обстеження від 18.11.2021 № 21-0800/6).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової забудови.
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 - 02.07.
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 24.12.2009 № 994/3063 надавалась в оренду на 5 років ТОВ «КОВЧЕГ» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з паркінгами (договір оренди від 02.02.2011 № 82-6-00615). Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 06.09.2016 (протокол № 18) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 29.12.2016 № 1410). У зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно Київською міською радою прийнято рішення від 20.12.2017 № 1040/4047, яким внесено зміни до договору, а саме замінено сторону по договору на ТОВ «СКАЙПРОДЖЕКТ» (далі – Товариство) (договір про внесення змін від 02.08.2018 № 953). Термін оренди за договором до 29.12.2021. Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 28.10.2021 № 98052/6/26-15-13-01-16 станом на 26.10.2021 за Товариством податковий борг не обліковується. Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.01.2022 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено. 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.

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.

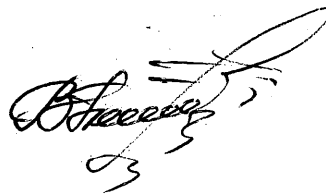
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **22 292 грн 52 коп. (4,5 %).**

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

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

19.05.2022 № 08/230 - 481

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 17.02.2022 № 08/231-447/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«СКАЙПРОДЖЕКТ» договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року
№ 82-6-00615 (зі змінами)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого надаємо такі зауваження.

1. Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» на 5 років договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:031:0040, площа 0,0095 га, в межах червоних ліній) від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами) для обслуговування та експлуатації житлового комплексу з паркінгами на вул. Лабораторній, 9-б у Печерському районі м. Києва (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.07).

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (в редакції договору про поновлення від 29 грудня 2016 року № 1410, зі змінами, внесеними договором про внесення змін від 02 серпня 2018 року № 953, термін оренди за договором – 29.12.2021) орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ», 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.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» звернулося із відповідним листом-повідомленням про поновлення договору оренди земельної ділянки 03 листопада 2021 року № 401057445, тобто за 1 (один) повний місяць.

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.

2. Згідно з пунктом 3 проекту рішення товариство з обмеженою відповідальністю «СКАЙПРОДЖЕКТ» має 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 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами) на новий строк.

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, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо пункт 3 проекту рішення привести у відповідність до вищенаведених вимог законодавства та змісту всього проекту рішення, а саме замість слів: «підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами) на новий строк.» зазначити слова: «укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 02 лютого 2011 року № 82-6-00615 (зі змінами)».

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК