

08/231-439/110
29.03.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

№ 901

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі змінами) на вул. Лінійній, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі м. Києва



533605415

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» (код ЄДРПОУ 32372972, місцезнаходження юридичної особи: 03035, м. Київ, вул. Лінійна, 17) від 21 лютого 2024 року № 533605415 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 травня 2019 року № 167) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру на вул. Лінійній, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:221:0007; площа 0,6471 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 533605415).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (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 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

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

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням 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 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі змінами) на новий строк.

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

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

5. 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
В. 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)

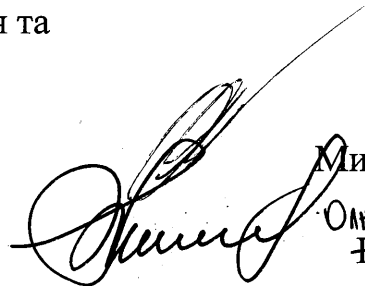


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

03.04.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

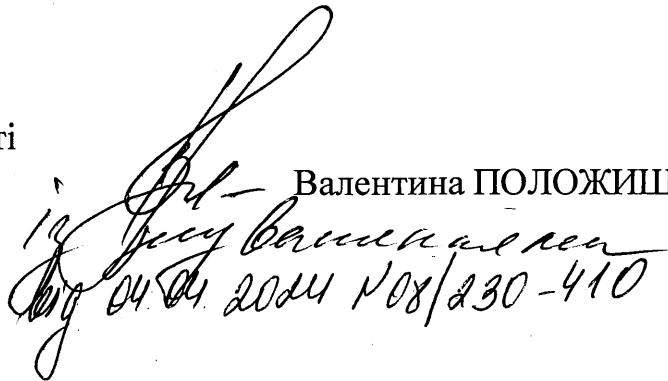
Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ
Олена МАРЧЕНКО
Юрій ФЕДОРЕНКО

Секретар засідання

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



14 грудня 2024 року № 8/230-410

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-63891 від 27.03.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі змінами) на вул. Лінійній, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі м. Києва

До справи
№ 533605415



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» (ЄДРПОУ 32372972) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА ФІРМА «УКРСЕЛЬХОЗПРОМ» Код ЄДРПОУ засновника: 30375662 Адреса засновника: Україна, Дніпропетровська обл., Солонянський р-н, селище міського типу Солоне, вул. ГАГАРИНА, будинок Розмір внеску до статутного фонду: 3 001 604,68 грн Частка (%): 50,00. ЕРАЙЗІНГ ООО ГРУП ЛІМІТЕД Адреса засновника: Кіпр, КІПР, 1097, НІКОСІЯ, ЛЕВЕНТІС ГЕЛЕРІ ТАУЕР, 8Й ПОВЕРХ, АНАСТАСІОУ Ж.ЛЕВЕНТІ, БУДИНОК 1, КІПР Розмір внеску до статутного фонду: 3 001 604,68 грн Частка (%): 50,00.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Калетник Оксана Миколаївна Сполучене Королівство, ДД51Д, Іджей, Ангус, Данді, Броді Феррі, Вікторія Роад, будинок 11 Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 50. Єрмолаєв Вадим Кіпр, 4046, місто Лімасол, Ермасойа, вулиця Тріптолему, будинок 22, вілла 1 Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 45
Клопотання	від 21.02.2024 № 533605415

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:221:0007).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Лінійна, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі
Площа	0,6471 га
Вид та термін користування	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)

Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	45 572 346 грн 80 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:	Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 15.03.2024 № ДК/65-АО/2024 на земельній ділянці здійснюється будівництво, працюють робітники та будівельна техніка. Облаштовано свайне поле та підпірні стінки. На огороженій території розташовані побутові вагончики для робітників та складовані будівельні матеріали. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вул. Лінійній, 17 Товариству належить: - закінчений будівництвом об'єкт (група нежитлових приміщень №7) загальною площею 76,3 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2734799780000, номер відомостей про речове право 50948775 від 11.07.2023); - склад металевий (літ. В) загальною площею 195,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1720613380000, номер відомостей про речове право 29430675 від 12.12.2018); - склад металевий (літ. Д) загальною площею 91,2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1720570480000, номер відомостей про речове право 29429733 від 12.12.2018).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Територія промислова (існуюча) та частково вулиць та доріг.
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 - 03.10.
Розташування в зеленій зоні:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.

Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 28.08.2008 № 155/155 надана в оренду Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру (договір оренди земельної ділянки від 27.03.2009 № 72-6-00570). Постійною комісією Київської міської ради з питань містопланування, архітектури та землекористування на засіданні від 05.02.2019 (витяг з протокол № 3/92) вирішено поновити вищевказаний договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди від 27.05.2019 № 167). Термін оренди за договором до 27.05.2024.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 09.02.2024 № 2397/АП/26-15-58-06-06-Е станом на 09.02.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</p> <p>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.</p>
-------------------	--

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок визначено Законом 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.

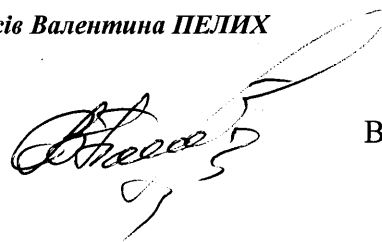
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 278 617 грн 30 коп (5%)**.

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

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

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
ОУ ОУ МММ № 08/230-410
на № _____ від _____

тел.: (044) 202-70-19

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 29.03.2024 №08/231-439/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС
ЦЕНТР-3» договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-
00570 (зі змінами) на вул. Лінійній, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі
м. Києва»

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-3» на 5 років договір оренди
земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (з урахуванням
договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 травня 2019
року № 167) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру
на вул. Лінійній, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі м. Києва
(кадастровий номер 8000000000:72:221:0007; площа 0,6471 га; категорія земель
– землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення –
03.10; справа № 533605415), встановити, що річна орендна плата, передбачена у
підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009
року № 72-6-00570 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів
згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови
договору оренди земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі
змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення товариству з
обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» 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 земельної ділянки від 27 березня 2009 року № 72-6-00570 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 05.02.2024.

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 стислу 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.

2. 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.

Водночас відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 15.03.2024 № ДК/65-АО/2024, який міститься в матеріалах до проекту рішення, вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею 760 кв.м.. Також в акті зазначено, що відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається що частина паркану розміщена за межами відведеної ТОВ «ЕФ АЙ ЕМ ОФІС ЦЕНТР-3» земельної ділянки, орієнтовною площею додатково займаної території 760 кв.м.

Крім того, згідно статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Також звертаємо увагу, що 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

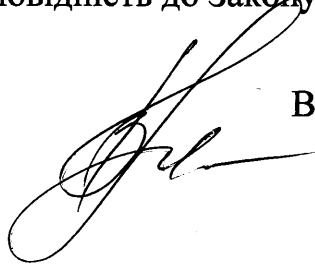
дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

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