



08/231-1647/17P
05.12.2022

8

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поч. ген. оф.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)



360598968

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 рішення Київської міської ради від 25 серпня 2022 року № 5092/5133, звернення товариства з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» від 29 червня 2021 року № 360598968, від 26 жовтня 2022 року № 7 (вх. від 03 листопада 2022 року № 08/18903), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (у редакції договору про поновлення від 09 листопада 2016 року № 3981) для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:179:0037; площа 1,1581 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; справа № 360598968).

2. Встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ»:

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 проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами) на новий строк.

3.2 Сплатити кошти за користування земельною ділянкою за період від дня закінчення дії договору оренди від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами) до дня поновлення його дії.

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

Начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

02.02.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

Голова

з рекомендацією
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань житлово-комунального господарства
та паливно-енергетичного комплексу

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Постійна комісія Київської міської ради з питань економіки та підприємств

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
ДЕПАРТАМЕНТУ

Денис Москаль
Евгенія Кученко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-28279 від 01.12.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«АСМА-КРИМ» договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня
2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)**

До справи
№ 360598968



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АСМА-КРИМ» (ЄДРПОУ 31935250)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Акціонерне товариство «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «Ю.ДІ.ДЖИ.», код ЄДРПОУ:40114225. Країна резиденства: Україна. Місцезнаходження: Україна, 01024, місто Київ, вулиця Круглоуніверситетська, будинок 3/5, офіс 68. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 6599000,00. Частка (%): 100%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	від 29.06.2021 № 360598968 від 26.10.2022 № 7 (вх. від 03.11.2022 № 08/18903)

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:179:0037).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Львівська, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі
Площа	1,1581 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.15 - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	18 535 305 грн 00 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.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована. На частині земельної ділянки орієнтованою площею 0,7200 га влаштовано будівельний майданчик, який огорожений парканом. На майданчику проводяться будівельні роботи по спорудженню житлового комплексу з паркінгом (на момент обстеження споруджено 12 поверхів). На будівельному паркані розмішено інформаційний щит про об'єкт будівництва (дозвіл на виконання будівельних робіт від 23.07.2020 № IV 013200723752).</p> <p>На іншій частині земельної ділянки орієнтовною площею 0,4300 га розміщені зелені насадження, облаштовано сквер, проведено благоустрій території. Територія скверу не огорожена (акт обстеження від 01.12.2022 № А-22-0059/08). Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно об'єкт незавершеного будівництва з готовністю 1% (будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом) належить товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» (далі – Товариство) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2273234480000; номер і дата запису: 40196486 від 20.01.2021).</p> <p>Будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом здійснюється Товариством на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 23.07.2020 № ІУ013200723752, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території громадських будівель та споруд.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.15.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до території зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 (зі змінами та доповненнями) «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 870/1531 надана Товариству в оренду на 5 років для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва (договір оренди від 18.10.2007 № 75-6-00363).</p>

Рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 640/10128 договір оренди поновлено на 5 років. Додаткова угода на підставі цього рішення не укладалась.

Рішенням від 21.05.2015 № 558/1422 Київська міська рада відмовила Товариству у поновленні вказаного договору оренди, скасувала своє рішення від 13.11.2013 № 640/10128 та надала ділянці статус скверу.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 31.03.2016 у справі № 910/25735/15, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду Україна від 14.06.2016, рішення Київської міської ради від 21.05.2015 № 558/1422 визнано нечинним та скасовано, а також зобов'язано Київську міську раду вчинити дії щодо підписання додаткової угоди (договору) про поновлення договору земельної ділянки від 18.10.2007 № 75-6-00363.

На цій підставі між Київською міською радою та Товариством укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09.11.2016 № 3981.

Термін оренди за договором до 09.11.2021.

Враховуючи, те що Товариством не виконувались умови підпункту 8.4 пункту 8 договору (систематична несплата орендної плати) та у зв'язку з переходом права власності на об'єкт нежитлової нерухомості (будинок загальною площею 232,6 кв м), що розташовувався на земельній ділянці до товариства з обмеженою відповідальністю «СТАНДАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЖЕЙ.ВІ.» Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) готувався на розгляд Київської міської ради проєкт рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» від 22.04.2020 № 08/231-1132/ПР (справа № 236924692).

Крім того, відповідно до рішення Київської міської ради «Про врегулювання питання використання земельної ділянки площею 1,1581 га на вул. Львівській, 18 (літ. Б) у Святошинському районі міста Києва» від 21.09.2017 № 50/3057, враховуючи суспільний резонанс та рішення Київської міської ради «Про заходи, спрямовані на збереження територій зелених зон міста Києва» від 06.07.2017 № 738/2900 Департаментом передавався на розгляд до Київської міської ради проєкт рішення «Про поділ земельної ділянки на вул. Львівській, 18 (літ. Б) у Святошинському районі міста Києва» від 22.04.2020 № 08/231-1936/ПР (справа № 238170639).

За наявною в Департаменті інформацією Київська міська рада рішення щодо вищевказаних проєктів не приймала.

	<p><i>Враховуючи те, що право власності на раніше розташований на земельній ділянці об'єкт нерухомого майна перейшло до інших юридичних осіб, суспільний резонанс та рішення Київської міської ради від 06 липня 2017 року № 738/2900 «Про заходи, спрямовані на збереження території зелених зон міста Києва» Департаментом готувався на розгляд до Київської міської ради проєкт рішення «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)» від 13.12.2021 № 08/231-4458/ПР.</i></p> <p><i>За результатом розгляду цього проєкту Київською міською радою прийнято рішення від 25.08.2022 № 5092/5133 про відхилення проєкту рішення про відмову в поновленні вказаного договору.</i></p> <p><i>Товариство листом від 26.10.2022 № 7 інформувало, що станом на 26.10.2022 на вказаній земельній ділянці здійснюються роботи з будівництва «Готельно-житлового комплексу». В липні 2021 року Товариством за власний рахунок реалізовано благоустрій першої черги скверу Львівських митців в Святошинському районі та станом на сьогодні підтримується порядок в цьому сквері.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 11.11.2022 № 27644/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2022 Товариство має борг з орендної плати за землю у сумі 1020 гривень.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</i></p> <p><i>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</i></p> <p><i>Зважаючи на те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою, беручи до уваги рішення Київської міської ради від 25.08.2022 № 5092/5133 та лист Товариства від 26.10.2022 № 7 Департаментом підготовлено проєкт рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</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.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

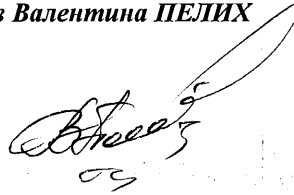
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 853 530 грн 50 коп. (10 %)**.

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, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

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

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-90 к

Витяг з протоколу № 2/43
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 02.02.2023

5.3.11. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)» (справа 360598968, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 05.12.2022 №08/231-1647/ПР).

Проект рішення підтриманий постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «АСМА-КРИМ» від 16.12.2022 вх. № 08/23982 щодо долучення до матеріалів справи довідки про відсутність заборгованості зі сплати орендної плати за земельну ділянку.

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшов гарантійний лист ТОВ «АСМА-КРИМ» від 01.02.2023 вих. № 1 (вих. № 08/2659 від 01.02.2023) щодо того, що забудова 71% земельної ділянки, який відведений під благоустрій відповідно до генерального плану забудови, забудовуватись не буде, а також що до закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки Товариство за власний кошт підтримуватиме порядок та благоустрій в сквері.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Олександр МЩЕНКО, Олена ШПКА.

ВИРІШИЛИ: *З метою зняття соціальної напруги підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)» з рекомендаціями, а саме:*

- *доповнити проєкт рішення підпунктами 3.3 та 3.4 пункту 3 такого змісту:*

«3.3. Виконувати умови забудови земельної ділянки згідно з містобудівними умовами та обмеженнями забудови земельної ділянки та документами, що дають право на виконання будівельних робіт, одержаними в установленому законодавством порядку, та не здійснювати нове будівництво в межах земельної ділянки на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва (гарантійний лист Товариства з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» від 01.02.2023 вих. № 1 (вих. № 08/2659 від 01.02.2023).

3.4. Здійснювати утримання, обслуговування та експлуатацію об'єктів благоустрою із збереженням зелених насаджень у межах земельної ділянки на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва до закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)»;

- *доповнити проєкт рішення новим пунктом 4 такого змісту:*

«4. Попередити землекористувача, що невиконання обов'язків, передбачених підпунктами 3.3 та 3.4 пункту 3 цього рішення, тягне за собою розірвання договору оренди земельної ділянки, припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України, статті 32 Закону України «Про оренду землі». Пункт 4 проєкту рішення відповідно вважати пунктом 5.

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 5.

Рішення прийнято.

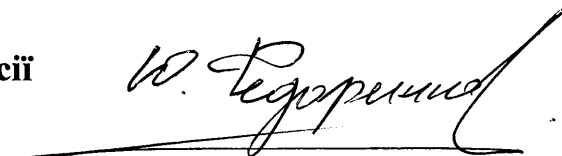
Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

03.03.2023 № 08/230-388

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 05.12.2022 № 08/231-1647/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА – КРИМ» договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)

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

Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (у редакції договору про поновлення від 09 листопада 2016 року № 3981) для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:179:0037; площа 1,1581 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови).

1. Як вбачається з матеріалів доданих до проєкту рішення земельна ділянка забудована. На частині земельної ділянки орієнтовано площею 0,7200 га влаштовано будівельний майданчик, який огорожений парканом. На майданчику проводяться будівельні роботи по спорудженню житлового комплексу з паркінгом (на момент обстеження споруджено 12 поверхів).

На будівельному паркані розміщено інформаційний щит про об'єкт будівництва (дозвіл на виконання будівельних робіт від 23.07.2020 № IV 013200723752).

На іншій частині земельної ділянки орієнтовною площею 0,4300 га розміщені зелені насадження, облаштовано сквер, проведено благоустрій території. Територія скверу не огорожена (акт обстеження від 01.12.2022 № А-22-0059/08).

Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно об'єкт незавершеного будівництва (будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом) належить товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» (далі – Товариство) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2273234480000; номер і дата запису: 40196486 від 20.01.2021).

Будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом здійснюється Товариством на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 23.07.2020 № ІУ013200723752, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення право власності на раніше розташований на земельній ділянці нежилий будинок загальною площею 232,60 кв. м. 16.05.2018 перейшло до товариства з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ ВЕСТА», а згодом 18.05.2018 до товариства з обмеженою відповідальністю «СТАНДАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЖЕЙ.ВІ.».

Водночас, відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна №286392163 від 24.11.2021, доданого до матеріалів проекту рішення, 31.03.2020 на підставі договору купівлі-продажу № 381 від 31.03.2020 право власності на вищевказаний будинок перейшло до товариства з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ», а 19.01.2021 припинено право власності на підставі акта приймання робіт щодо знищення об'єкта № 14 від 01.10.2020 та акта на списання основних засобів № 1 від 30.09.2020, виданого ТОВ «АСМА-КРИМ».

До матеріалів проекту рішення також додано Акт обстеження земельної ділянки за адресою вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва від 01.12.2022 №А-22-0059/08.

Відповідно до змісту акта: на частині земельної ділянки орієнтовною площею 0,7000 га влаштовано будівельний майданчик, який огорожений будівельним парканом. На майданчику проводяться будівельні роботи по спорудженню житлового комплексу з паркінгом (на момент обстеження соруджено 12 поверхів) земельній ділянці територія земельної ділянки, на якій проводиться будівництво, огорожена парканом та охороняється; на будівельному паркані встановлено інформаційний щит про об'єкт будівництва; на іншій частині земельної ділянки

розташовані зелені насадження, проведено благоустрій території та влаштовано сквер.

Враховуючи, що раніше розташований на земельній ділянці нежилий будинок загальною площею 232,60 кв. м. було знищено, а наразі здійснюється будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом, слід звернути увагу, що згідно умов договору та відповідно до цільового призначення земельна ділянка надавалась як для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку, так і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом.

2. Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 870/1531 земельна ділянка надана Товариству в оренду на 5 років для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва.

Рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 640/10128 договір оренди поновлено на 5 років. Додаткова угода на підставі цього рішення не укладалась.

Рішенням від 21.05.2015 № 558/1422 Київська міська рада відмовила Товариству у поновленні вказаного договору оренди, скасувала своє рішення від 13.11.2013 № 640/10128 та надала ділянці статус скверу.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 31.03.2016 у справі № 910/25735/15, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України від 14.06.2016, рішення Київської міської ради від 21.05.2015 № 558/1422 визнано нечинним та скасовано, а також зобов'язано Київську міську раду вчинити дії щодо підписання додаткової угоди (договору) про поновлення договору земельної ділянки від 18.10.2007 № 75-6-00363.

На цій підставі між Київською міською радою та Товариством укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09.11.2016 № 3981.

Термін оренди за договором до 09.11.2021.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 14 червня 2007 року № 75-6-00363, у редакції додаткової угоди (договору) про поновлення від 09 листопада 2016 року № 3981, після закінчення строку, на який було укладено цей договір, орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» 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.

Товариство з обмеженою відповідальністю «АСТМА – КРИМ» звернулося до Київської міської ради із листом-повідомленням про поновлення договору оренди земельної ділянки 29 червня 2021 року № 461051291, тобто за 4 (чотири) місяці, тобто без порушення встановлених договором строків.

3. Зважаючи на те, що товариством не виконувались умови підпункту 8.4 пункту 8 договору (систематична несплата орендної плати), а також право власності на об'єкт нежитлової нерухомості (будинок загальною площею 232,6 кв м), що розташовувався на земельній ділянці перейшло до товариства з обмеженою відповідальністю «СТАНДАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЖЕЙ.ВІ.», а тому Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) було підготовлено на розгляд Київської міської ради проект рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» від 22.04.2020 № 08/231-1132/ПР.

Крім того, відповідно до рішення Київської міської ради «Про врегулювання питання використання земельної ділянки площею 1,1581 га на вул. Львівській, 18 (літ. Б) у Святошинському районі міста Києва» від 21.09.2017 № 50/3057, враховуючи суспільний резонанс та рішення Київської міської ради «Про заходи, спрямовані на збереження територій зелених зон міста Києва» від 06.07.2017 № 738/2900 Департаментом передавався на розгляд до Київської міської ради проект рішення «Про поділ земельної ділянки на вул. Львівській, 18 (літ. Б) у Святошинському районі міста Києва» від 22.04.2020 № 08/231-1936/ПР.

За наявною інформацією Київська міська рада рішення щодо вищевказаних проектів не приймала.

Крім того, враховуючи те, що право власності на раніше розташований на земельній ділянці об'єкт нерухомого майна перейшло до інших юридичних осіб, суспільний резонанс та рішення Київської міської ради від 06 липня 2017 року № 738/2900 «Про заходи, спрямовані на збереження територій зелених зон міста Києва» Департаментом готувався на розгляд до Київської міської ради проект рішення «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами)» від 13.12.2021 № 08/231-4458/ПР.

За результатом розгляду цього проекту Київською міською радою прийнято рішення від 25.08.2022 № 5092/5133 про відхилення проекту рішення про відмову в поновленні вказаного договору.

3. Також зауважуємо, що рішенням Київської міської ради від 21 вересня 2017 року №50/3057 доручено виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації), зокрема, вжити організаційно-

правових заходів по розробці проекту землеустрою щодо поділу земельної ділянки на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва, внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 14 червня 2007 року № 75-6-00363, а також вжити організаційно-правових заходів по наданню статусу скверу земельній ділянці, яка буде сформована внаслідок поділу та на якій відсутнє нерухоме майно, що належить товариству з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» на праві приватної власності.

Даний проект рішення підготовлено Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4753/4794 департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, землями державної власності в межах міста Києва, розпорядником яких є виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), 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.

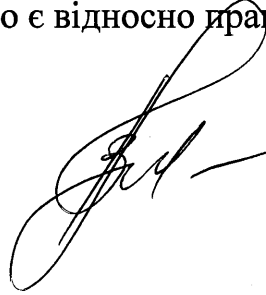
Стаття 19 Конституції України закріплює, що правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» 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.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові зазначив, про важливість дотримання як строку звернення орендаря до орендодавця, так і відповіді орендодавця на таке звернення та неодноразово підкреслювалося Верховним Судом: «Дотримання строку входить до п'яти обов'язкових юридичних фактів, наявність яких необхідна для поновлення договору оренди з підстав, передбачених ч. 6 статті 33 закону України «Про оренду землі» орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк, до листа – повідомлення додано проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою.

Повноваження Київської міської ради, як органу місцевого самоврядування, є дискреційними та полягають у праві обирати один з декількох варіантів поведінки. Дискреційні повноваження – це можливість діяти за власним розсудом, в межах закону, можливість застосувати норми закону та вчинити конкретні дії (або дію) серед інших, кожні з яких окремо є відносно правильними (законними).

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК