



08/231-545/17P
19.04.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Реш. 902. 9р.



758576462

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення на вул. Старонаводницькій, 2-а у Печерському районі м. Києва

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (код ЄДРПОУ 38077944, місцезнаходження юридичної особи: 02098, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 19 А) від 20 лютого 2023 року № 758576462 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (у редакції договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04 квітня 2017 року № 248, з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2018 року № 290) для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями

соціально-громадського призначення на вул. Старонаводницькій, 2-а у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:068:0171; площа 0,6500 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 758576462).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (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 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ»:

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 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» та Закону України «Про охорону археологічної спадщини».

3.3. 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

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:

31.08.2024
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

Постійна комісія Київської міської ради
з питань збереження та захисту культурної
спадщини

Голова

Ярослав ФЕДОРЕНКО

Секретар

Інна ЯРМОЛЕНКО

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТ. 30
РЕГІСТРУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-51723 від 04.04.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення на вул. Старонаводницькій, 2-а у Печерському районі м. Києва

До справи
№ 758576462



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (ЄДРПОУ 38077944) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ШУСТЕР ВІКТОР ФЕЛІКСОВИЧ Україна, 01033, місто Київ, вул. Микільсько-Ботанічна, будинок 22
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ШУСТЕР ВІКТОР ФЕЛІКСОВИЧ Україна, 01033, місто Київ, вул. Микільсько-Ботанічна, будинок 22
Клопотання	від 20.02.2023 № 758576462

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:068:0171).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Старонаводницька, 2-а у Печерському районі
Площа	0,6500 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	46 261 293 грн 21 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:	<p>Відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 29.03.2023 № ДК/56-АО/2023 на ділянці розміщені будівельні матеріали, бетонні блоки та декілька побутових вагончиків. Ділянка огорожена металевим парканом та знаходиться у занедбаному стані.</p> <p>Згідно з відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташований об'єкт незавершеного будівництва (житловий будинок з підземним паркінгом) готовністю 1%, який належить Товариству (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1020308780000, запис про право власності від 12.09.2016 № 16340788).</p> <p>Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (Будівництво та експлуатація житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення) затверджено наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.12.2017 № 823.</p> <p>Дозвіл на виконання будівельних робіт виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 08.09.2021 № ІУ013210901506.</p>
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території багатоповислої житлової забудови, частково території вулиць і доріг та частково території громадських будівель та споруд (існуючі).
Правовий режим:	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.</p>
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>Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 114/8398 земельну ділянку передано в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційній компанії «КИЇВ ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (договір оренди земельної ділянки від 26.12.2012 № 82-6-00682).</p> <p>На підставі рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 448/1452, у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, до договору оренди земельної ділянки внесено зміни, а саме: замінено сторону по договору «Товариство з обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційна компанія «КИЇВ ЖИТЛО-ІНВЕСТ» на сторону «Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2017 № 248).</p>

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 04.12.2017 вирішено поновити вказаний договір оренди на 5 років (протокол № 28/61, висновок до кадастрової справи № А-23978). Між сторонами укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 21.03.2018 № 290.

Термін оренди за договором до 21.03.2023.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 17.11.2023 № 1543/АП/26-15-51-06-06Е станом на 17.11.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 19.03.2024 № 7623/5/26-15-13-01-05 станом на 01.03.2024 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста, межує з земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:82:068:0049) на якій розташована «Башта № 4 і стіни» (1833-1839рр.) – пам'ятка містобудування і архітектури національного значення, що входить до комплексу споруд «Київська фортеця» (постанова Ради Міністрів УРСР від 06.09.1979 № 442, охоронний договір 867/20).

Відповідно до витягу з містобудівного кадастру наданого листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.02.2024 № 055-1797 земельна ділянка розташована:

- у зоні регулювання забудови (пам'ятки);
- у зоні регулювання забудови першої категорії;
- в історичному ареалі населених місць.

Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.

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 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.

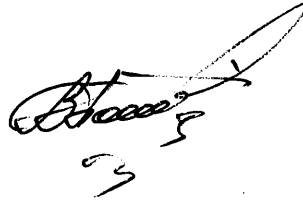
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 387 838 грн 80 коп. на рік (3%).**

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

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

10.06.2024 № 08/230-476

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 19.04.2024 №08/231-545/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК
СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки
від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) для будівництва та
експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним
паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення на
вул. Старонаводницькій, 2-а у Печерському районі м. Києва»

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

Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» на 5 років договір оренди
земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (у редакції договору про
внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04 квітня 2017 року
№ 248, з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної
ділянки від 21 березня 2018 року № 290) для будівництва та експлуатації
житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом,
будівлями соціально-громадського призначення на вул. Старонаводницькій, 2-а
у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:068:0171;
площа 0,6500 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код
виду цільового призначення – 02.07; справа № 758576462).

Термін договору оренди закінчився 21.03.2023.

1. Зауважуємо, що рішенням Київської міської ради від 20.09.2012
№ 114/8398 земельну ділянку передано в оренду на 5 років товариству з
обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційній компанії «КІІВ

ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (договір оренди земельної ділянки від 26.12.2012 № 82-6-00682).

На підставі рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 448/1452, у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, до договору оренди земельної ділянки внесено зміни, а саме: замінено сторону по договору «Товариство з обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційна компанія «КИЇВ ЖИТЛО-ІНВЕСТ» на сторону «Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2017 № 248).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 04.12.2017 вирішено поновити вказаний договір оренди на 5 років (протокол № 28/61, висновок до кадастрової справи № А-23978). Між сторонами укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 21.03.2018 № 290.

Разом з тим, до матеріалів проекту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 29.03.2023 № ДК/56-АО/2023 у якому зазначено, що на земельній ділянці розміщені будівельні матеріали, бетонні блоки, та декілька побутових вагончиків. Ділянка огорожена металевим парканом та знаходиться у занедбаному стані.

Згідно з відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташований об'єкт незавершеного будівництва (житловий будинок з підземним паркінгом) готовністю 1%, який належить Товариству (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1020308780000, запис про право власності від 12.09.2016 № 16340788).

На вищезазначений об'єкт нерухомого майна зареєстровано обтяження. Дата державної реєстрації 07.02.2023. Вид обтяження: податкова застава.

Інформацію щодо того, що земельна ділянка товариством з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» використовується відповідно до умов договору, не додано.

2. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки (в редакції договору від 21 грудня 2012 року № 82-6-00682 та від 21.03.2018 № 290) Поновлення договору:

- Після закінчення строку на який було укладено цей договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця 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.

- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

- Якщо Орендар продовжує використовувати Земельну ділянку після закінчення строку Договору та не подав до Орендодавця листа-повідомлення про

його поновлення у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до закінчення строку цього договору, розмір річної орендної плати (зазначений у п. 4 Договору) встановлюється у подвійному розмірі, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, яку Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві у грошовій формі у порядку, встановленому п. 4 цього Договору, та інформує про це контролюючий орган, визначений податковим законодавством, за місцезнаходженням Земельної ділянки.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 20.02.2023 року про поновлення договору оренди земельної ділянки, тобто Орендар втратив переважне право на поновлення договору оренди земельної ділянки.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до 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 статтею 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди земельної ділянки у встановлені строки.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК