



08/231-2146/PP  
21.08.2020

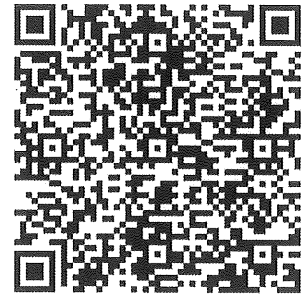
# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

XI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі



424057200,  
669070547,  
642610574,  
320519122,  
205699213

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, статті 33 Закону України «Про оренду землі», абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» цього закону, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 28 лютого 2013 року № 89/9146 «Про внесення змін до договорів оренди земельних ділянок у частині приведення розміру річної орендної плати у відповідність до положень статті 288 Податкового кодексу України» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» від 08 травня 2020 року №№ 424057200, 669070547, 642610574, 320519122, 205699213, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити, за умови виконання пункту 2 цього рішення, на 5 років договори оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 (кадастрові номери 8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0009 відповідно), укладені між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони)

у Дарницькому районі (справи №№ 424057200, 669070547, 642610574, 320519122, 205699213).

2. Товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС»:

2.1. У місячний термін надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для укладання договорів про поновлення договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286.

2.2. Протягом вісімнадцяти місяців з моменту укладення договорів про поновлення договорів оренди земельних ділянок сплатити заборгованість з орендної плати за цими договорами, що виникла з 2017 року (станом на 30.06.2020), у розмірі 139 693 885,72 гривень.

2.3. Забезпечити створення на земельних ділянках рекреаційної зони із загальним доступом громадян міста Києва до неї.

2.4. Забезпечити збереження водного дзеркала озера Небреж та облаштування пляжу біля нього із встановленням відповідного правового режиму прибережної захисної смуги цього озера.

2.5. Забезпечити безперешкодний та вільний доступ громадян міста Києва до озера Небреж.

2.6. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

3. Встановити, що невиконання пункту 2 цього рішення є підставою для розірвання договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови Київської  
міської державної адміністрації

Вячеслав НЕПОП

Директор  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Петро ОЛЕНИЧ

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

Алла ВАСИЛЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

13.11.2024  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування  
та земельних відносин

З рекомендацією  
інформації №28/93  
від 13.11.2024

Голова

Михайло ТЕРЕМТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань екологічної політики

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Денис Москаль  
Костянтин ЯЛОВИЙ

Голова

Євген Кучибор  
Олексій НОВІКОВ

Секретар

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Ганна ГАРЩИНА

Ганна Гарщина  
правовий висновок  
від 14.11.2024 №08/230-1442

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-7237 від 19.08.2020

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі**

До справи  
№ 424057200,  
669070547,  
642610574,  
320519122,  
205699213



## 1. Юридична особа

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» (код ЄДРПОУ 32962703)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДЕВОЛЮЦІЯ», Код ЄДРПОУ:34284328, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 01133, місто Київ, БУЛЬВАР ЛЕСІ УКРАЇНКИ, будинок 34, офіс 315/2
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань	КРИСТАПЧУК ГАННА ІВАНІВНА, 09.05.1982 Р.Н., І/К, РІВНЕНСЬКА ОБЛ., БЕРЕЗНІВСЬКИЙ Р-Н, СМТ. СОСНОВЕ, ВУЛ. ШКІЛЬНА , 38
Клопотання	від 08.05.2020 №№ 424057200, 669070547, 642610574, 320519122, 205699213

## 2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0009)

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Дарницький, ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони)
Площа	90,6379 га; 21,3596 га; 15,4479 га; 21,8966 га; 26,7006 га
Вид та термін користування	Оренда на 5 років (поновлення)
Вид використання	для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	земельної ділянки (8000000000:96:001:0008) – 873 516 157 грн 41 коп.; земельної ділянки (8000000000:96:001:0013) – 180 816 132 грн 33 коп.; земельної ділянки (8000000000:96:001:0011) – 130 771 621 грн 69 коп.; земельної ділянки (8000000000:96:001:0010) – 185 362 016 грн 29 коп.; земельної ділянки (8000000000:96:001:0009) – 226 029 477 грн 28 коп.

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

## 3. Обґрунтування прийняття рішення

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, враховуючи звернення зацікавленої особи від 08.05.2020, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради

## 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017

№ 241/2463, права особи на укладення договорів оренди землі на новий строк (поновлення договорів оренди землі).

### 5. Особливі характеристики ділянки

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p><i>Земельні ділянки вільні від капітальної забудови. Під час обстеження (акт № 20-0497-02 від 19.08.2020) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008) встановлено, що на частині земельної ділянки влаштовано будівельні майданчики, які огорожені парканом та охороняються. На їх території розташовані тимчасові споруди (побутові приміщення), будівельні роботи не проводяться. На земельній ділянці ростуть зелені насадження та є озеро «Небреж». На березі озера облаштовано зону відпочинку та розміщено тимчасові споруди.</i></p> <p><i>Під час обстеження (акт № 20-0498-02 від 19.08.2020) земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0009) встановлено, що на території ростуть зелені насадження та знаходиться затока водойми. Будівництво не ведеться.</i></p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p><i>Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 695/2764 «Про затвердження детального плану території району Осокорки у Дарницькому адміністративному районі м. Києва».</i></p>
<p>Функціональне призначення згідно Генплану:</p>	<p><i>Території зелених насаджень – земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008.</i></p> <p><i>Території багатоповерхової житлової забудови – земельні з кадастровими номерами 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0009.</i></p>
<p>Правовий режим:</p>	<p><i>Земельні ділянки перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».</i></p> <p><i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код КВЦПЗ – 02.07 для іншої житлової забудови.</i></p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p><i>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008 потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, затверджених рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).</i></p>
<p>Інші особливості</p>	<p><i>Рішенням Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 ТОВ «Контактбудсервіс» передано в оренду на 15 років (на період будівництва) земельні ділянки загальною площею 176,06 га для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі. На підставі цього рішення укладено договори оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286.</i></p> <p><i>Термін оренди за договорами до 08.09.2020.</i></p> <p><i>Рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146 внесено зміни до зазначених договорів у частині розміру орендної плати,</i></p>

*Інші особливості*

*встановивши її у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.*

*Прийняте рішення зобов'язує орендарів земельних ділянок, зазначених у додатку до цього рішення, забезпечити оформлення внесення відповідних змін до договорів оренди, а також передбачає застосування встановленого розміру річної орендної плати з моменту офіційного оприлюднення цього рішення (з 02.04.2013).*

*Укладення відповідних договорів про внесення змін до договорів оренди ТОВ «Контактбудсервіс» не забезпечено.*

*Водночас до 2017 року ТОВ «Контактбудсервіс», погодившись з вищевказаним рішенням Київської міської ради та встановленими ним умовами, сплачувало за договорами оренди земельних ділянок орендну плату у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки.*

*Згідно з даними Головного управління ДПС у м. Києві ТОВ «Контактбудсервіс» за 2017–2020 роки в податкових деклараціях по орендній платі зазначено ставки орендної плати у розмірі 1,5%.*

*Різниця між орендною платою, що мала бути внесена Товариством (з урахуванням рішення Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146) та фактично внесеною, за розрахунками Департаменту земельних ресурсів за період з 2017 року (станом на 30.06.2020), складає 139 693 885,72 гривень.*

*У зв'язку з систематичним невиконанням ТОВ «Контактбудсервіс» умов пункту 8.4 вказаних договорів щодо сплати орендної плати за земельні ділянки та негативним ставленням громадськості до намірів щодо забудови земельних ділянок Київською міською радою 31.01.2019 прийнято рішення № 3/6659 «Про розірвання договорів оренди земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва від 08.09.2005 № 63-6-00282, № 63-6-00286, № 63-6-00285, № 63-6-00284, № 63-6-00283». Рішенням Господарського суду м. Києва від 02.07.2019 у справі № 910/1424/19, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 07.07.2020, вищевказане рішення Київської міської ради визнано незаконним (недійсним) та скасовано.*

*Київською міською радою подано касаційну скаргу, інформація щодо відкриття касаційного провадження відсутня.*

*У Київській міській раді розглядаються проєкти рішень від 27.05.2020 № 08/231-1310/ПР та від 10.06.2020 № 08/231-1371/ПР про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» цих договорів оренди, інформація про які розміщена на офіційному вебсайті Київської міської ради ([www.kmrgov.ua](http://www.kmrgov.ua)).*

*Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування ці проєкти рішень підтримано (протокол № 5/108 засідання від 07.07.2020).*

*ТОВ «Контактбудсервіс» до Господарського суду м. Києва подано позовні заяви про визнання укладеними додаткових угод про поновлення цих договорів оренди.*

*Щодо договорів оренди від 08.09.2005 №№ 63-6-00282, 63-6-00286, 63-6-00284 земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:0008, 8000000000:96:0009, 8000000000:96:0011 позовні заяви ТОВ «Контактбудсервіс» Господарським судом м. Києва прийняті до розгляду та відкриті провадження у справах №№ 910/10351/20, 910/10380/20, 910/10333/20.*

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та 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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 12.12.2019 № 456/8029 «Про Бюджет м. Києва на 2020 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

земельної ділянки (8000000000:96:001:0008) – 26 205 484 грн 72 коп. (3%);

земельної ділянки (8000000000:96:001:0013) – 5 424 483 грн 97 коп. (3%);

земельної ділянки (8000000000:96:001:0011) – 3 923 148 грн 65 коп. (3%);

земельної ділянки (8000000000:96:001:0010) – 5 560 860 грн 49 коп. (3%);

земельної ділянки (8000000000:96:001:0009) – 6 780 884 грн 32 коп. (3%).

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане:

- реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту  
земельних ресурсів



Петро ОЛЕНИЧ

Витяг з протоколу № 28/93  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 13.11.2024

24. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі» (справи № 424057200, № 669070547, № 642610574, № 320519122, № 205699213, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 21.08.2020 № 08/231-2146/ПР).

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

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» від 27.09.2024 №27/09-24 (вх. №08/40701 від 15.10.2024) з проханням:*

*- проєкт рішення розглядати в частині поновлення двох договорів оренди земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:001:0009 та 8000000000:96:001:0010;*

*- назву проєкту рішення викласти в такій редакції: «Про поновлення Товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року № 63-6-00285, № 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі»;*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшло звернення Громадської організації «Об'єднання інвесторів ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРИОТИКА» та «ПАТРИОТИКА НА ОЗЕРАХ» від 12.11.2024 (вх. № 08/45819 від 13.11.2024) з проханням розглянути проєкт рішення в частині поновлення Товариству з обмеженою відповідальністю «БУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року № 63-6-00285 та № 63-6-00286 (земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:96:001:0009 та 8000000000:96:001:0010 відповідно).*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИСТУПИЛИ:** Наталя ЧЕРНИШОВА, Віталій ЩЕРБАКОВ, Євгеній КУЗЬМЕНКО.

**ВИРІШИЛИ:** *Враховуючи звернення Товариства з обмеженою*



*«КОНТАКТБУДСЕРВІС» від 27.09.2024 № 27/09-24 (вх. № 08/40701 від 15.10.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі з рекомендаціями, а саме: в назві, пунктах 1, 3, підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення виключити цифри «63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284» та в пункті 1 проєкту рішення виключити цифри «8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0011».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18 (Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьев М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 4 (Зантарая Г. М., Конопелько М. В., Бурдукова В. В., Симуніна Ю. М.).

*Рішення прийнято.*

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Олена МАРЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

14.11.2024 № 08/230-1442

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 21.08.2020 №08/231-2146/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
«КОНТАКТБУДСЕРВІС» договорів оренди земельних ділянок від 08 вересня  
2005 року №№ 63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для  
забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м  
Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі  
(424057200, 669070547, 642610574, 320519122, 205699213).»

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

Проєктом рішення пропонується поновити, за умови виконання пункту 2  
цього рішення на 5 років договори оренди земельних ділянок від 08 вересня 2005  
року №№63-6-00282, 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286, (кадастрові  
номери 8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0013,  
8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:00009  
відповідно), (далі – договори оренди земельних ділянок) укладені між Київською  
міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю  
«КОНТАКТБУДСЕРВІС» для забудови об'єктами житлового і соціально –  
побутового призначення у ж/м Осокорки - Центральні (1,2,3,4,5,6 мікрорайони) у  
Дарницькому районі міста Києва.

Як вбачається із матеріалів проєкту рішення термін оренди за договором до  
08.09.2020.

Також у пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що земельні  
ділянки вільні від капітальної забудови. Під час обстеження (акт №20-0497-02 від  
19.08.2020) земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008)  
встановлено, що на частині земельної ділянки влаштовано будівельні майданчики,

які огорожені парканом та охороняються. На їх територіях розташовані тимчасові споруди (побутові приміщення), будівельні роботи не проводяться. На земельній ділянці ростуть зелені насадження та є озеро «Небреж». На березі озера облаштовано зону відпочинку та розміщено тимчасові споруди. Під час обсадження (акт №20-0498-02 від 19.08.2020) земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:96:001:0013, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0009) встановлено, що на території ростуть зелені насадження та знаходиться затока водойми. Будівництво не ведеться.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008 потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, затверджених рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 №806/3381 (зі змінами).

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.

Частина друга статті 25 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що орендар земельної ділянки зобов'язаний:

приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;

у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом використовувати водний об'єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також і орендну плату за водний об'єкт;

виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

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.

Також 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.»

Зауважуємо, що до матеріалів проекту рішення додано лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.06.2020 № 05716-10890, в якому зазначено таке: «Термін дії вказаних договорів - до 08.09.2020 з річною орендною платою у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146 внесено зміни до 1341 договору оренди згідно з додатком (в тому числі і до зазначених договорів), встановивши річну орендну плату у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Прийняте рішення зобов'язує орендарів земельних ділянок, зазначених у додатку до цього рішення, забезпечити оформлення внесення відповідних змін до договорів оренди, а також передбачає застосування встановленого розміру річної орендної плати з моменту офіційного оприлюднення цього рішення (з 02.04.2013),

Згідно з даними Головного управління ДПС у м. Києві ТОВ «Контактбудсервіс» за 2017 - 2020 роки в податкових деклараціях по орендній платі зазначено ставки орендної плати у розмірі 1,5%.

Так, різниця між орендною платою, що мала бути внесена Товариством (з урахуванням рішення Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146) за розрахунками Департаменту з 2017 року (станом на 26.05.2020), та фактично внесеною складає 119 678 279,83 гривні.»

Також у пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що різниця між орендною платою, що мала бути внесена Товариством (з урахуванням рішення Київської міської ради від 28.02.2013 №89/9146) та фактично внесеною, за розрахунками Департаменту земельних ресурсів складає 139 693 885, 72 гривень.

Матеріали проекту рішення не містять іншої інформації, зокрема щодо оплати наведеної суми коштів, а також іншої актуальної інформації яка б давала підстави для правового висновку щодо можливості вирішення питання у спосіб запропонований проектом рішення.

Водночас наявною в управлінні інформацією на розгляді у судах перебували та перебувають такі судові справи:

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" до Київської міської ради; Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки справа (питання поновлення договору оренди земельної ділянки № 63-6-00282 від 08.09.2005) справа № 910/10351/20; Постановою Касаційного господарського суду Верховного суду 21 грудня 2021 року прийнято рішення, яким касаційне провадження у справі № 910/10351/20 за касаційною скаргою Київської міської ради в частині підстави, передбаченої п. 1 ч. 2 ст. 287 ГПК України закрити. Касаційну скаргу Київської міської ради в частині підстави, передбаченої п. 3 ч. 2 ст. 287 ГПК України, залишити без задоволення. Постанову Північного апеляційного господарського суду від 25.03.2021 та рішення Господарського суду міста Києва від 17.12.2020 у справі № 910/10351/20 залишити без змін.

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" до Київської міської ради та Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки (питання поновлення договору оренди земельної ділянки 63-6-00286 від 08.09.2005) (справа №910/10380/20) Постановою Касаційного господарського суду Верховного Суду від 29 серпня 2024 року касаційне провадження за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" на рішення Господарського суду міста Києва від 02.02.2021 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 20.06.2024 у справі № 910/10380/20, відкрите на підставі пункту 1 частини другої статті 287 Господарського процесуального кодексу України, закрити. Касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" у частині підстав, передбачених пунктом 3 частини другої статті 287 Господарського процесуального кодексу України, задовольнити частково, рішення Господарського суду міста Києва від 02.02.2021 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 20.06.2024 у справі № 910/10380/20 змінити, виклавши їх мотивувальні частини в редакції цієї постанови. В решті рішення та постанову залишити без змін.

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" до Київської міської ради, Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання укладеною додаткової угоди (стосується договору оренди від 08.09.2005 № 63-6-00284), (справа № 910/10333/20). Постановою північного апеляційного господарського суду прийнято рішення 27 січня 2022 р. яким апеляційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» на рішення Господарського суду міста Києва від 08.02.2021 у справі №910/10333/20 задовольнити. Рішення Господарського суду міста Києва від 08.02.2021 у справі

№910/10333/20 скасувати. Прийняти нове рішення про задоволення позову. Визнати укладеною між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки, посвідченого державним нотаріусом Першої Київської державної нотаріальної контори Петровою Т.М., 05.09.2005р. за реєстровим №17-4328, та зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від « 08» вересня 2005р. за №63-6-00284 у книзі записів державної реєстрації договорів, на умовах запропонованих Товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» наступній редакції.

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "КонтактБудСервіс" до Київської міської ради, Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеною (питання стосується договорів за № 63-6-00285 від 08.09.2005). Постановою касаційного господарського суду у складі Верховного суду від 24 листопада 2021 року справа № 910/10381/20 Касаційну скаргу Київської міської ради задовольнити частково. Постанову Північного апеляційного господарського суду від 02.06.2021 та рішення Господарського суду міста Києва від 30.03.2021 у справі № 910/10381/20 скасувати. Справу № 910/10381/20 направити на новий розгляд до суду першої інстанції. Постанова набирає законної сили з моменту її прийняття, є остаточною і оскарженню не підлягає.

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення потребує ґрунтового доопрацювання з урахуванням наведених зауважень, а також відповідних судових рішень.

З урахуванням наведеного управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІЄНКО