



08/231-168/ПР
03.02.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» у поновленні договору оренди земельної ділянки від 15 липня 2005 року № 79-6-00332 (зі змінами)



350521790

Відповідно до статей 9, 93, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» від 27 жовтня 2022 року № 350521790, лист від 27 грудня 2022 року №142, враховуючи лист Національного природного парку «Голосіївський» від 07 листопада 2022 року № 440/2-03, лист Національного університету біоресурсів і природокористування України від 02 листопада 2022 року № 1220, наявність на земельній ділянці майна, що належить на праві державної власності Міністерству освіти і науки України, яке згідно з наказом Міністерства освіти і науки України від 29.05.2020 № 719 перебуває у користуванні Національного університету біоресурсів і природокористування України на праві господарського відання, суспільний резонанс та те, що орендарем не виконуються умови підпункту 8.4 пункту 8 договору оренди земельної ділянки, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 15 липня 2005 року № 79-6-00332 (з урахуванням угоди до договору оренди земельної ділянки від 28 жовтня 2008 року № 79-6-00668, визнаної укладеною рішенням Господарського суду міста Києва від 15 вересня 2008 року у справі № 28/277, рішення Господарського суду міста Києва від 24 березня 2014 року у справі № 5011-75/12367-2012, постанови Північного апеляційного господарського суду від 28 січня 2020 року у справі № 910/13031/19) для будівництва житлового комплексу на вул. Горіхуватський

шлях (до перейменування - вул. Генерала Родимцева) у Голосіївському районі міста Києва (площа 0,5268 га; кадастровий номер 8000000000:79:301:0013; справа № 350521790).

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» про прийняття цього рішення.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» звільнити земельну ділянку, зазначену у пункті 1 вказаного рішення, привівши її у стан, придатний для подальшого використання.

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:

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

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

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-48141 від 27.12.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю
«МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ»
у поновленні договору оренди земельної ділянки від 15 липня
2005 року № 79-6-00332 (зі змінами)**

До справи
№ 350521790



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» (ЄДРПОУ 21618448)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Качкалда Євгенія Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 50 000,00 грн Частка (%): 10 %. Суховерський Михайло Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %. Алубіна Зінаїда Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %. Кардаш Олена Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 25 000,00 грн Частка (%): 5 %. Антонов Василь Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 100 000,00 грн Частка (%): 20 %. Соболь Віктор Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %. Вербій Дарія Григорівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 25 000,00 грн Частка (%): 5 %. Гладишко Ірина Петрівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	від 27.10.2022 № 350521790, від 27.12.2022 №142

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

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:79:301:0013).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Генерала Родимцева у Голосіївському районі
Площа	0,5268 га
Вид та термін користування	оренда до 28.01.2023 (відмова у поновленні)
Код виду цільового призначення	02.07 – для іншої житлової забудови (для будівництва житлового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	11 093 974 грн 20 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 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 проєкт рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Частково забудована. В межах земельної ділянки розміщується водонапірна башта, побутовий вагончик охорони та складовано будівельні матеріали. Ділянка огорожена металевим та дерев'яним парканом. Межові знаки на місцевості (в натурі) відсутні (акт обстеження від 01.12.2022 № А-22-0060/01). Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за адресою вул. Генерала Родимцева, 11-а знаходиться водонапірна башта літера «А» загальною площею 66,7 кв. м, яка перебуває в державній власності Міністерства освіти і науки України, на праві господарського відання у Національного університету біоресурсів і природокористування України (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна: 2149919980000; запис про право власності від 13.08.2020 № 37832500).
Наявність ДПТ:	Детальний план території не затверджено.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі) та частково території зелених насаджень.
Правовий режим:	Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – не визначено, код виду цільового призначення - 02.07.

	Відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка знаходиться у суборенді товариства з обмеженою відповідальністю «Голосіївські везжі» (далі - ТОВ «Голосіївські везжі») на підставі договору суборенди від 27.09.2021 № 1352. Київська міська рада рішення про надання дозволу на передачу земельної ділянки в суборенду не приймала.
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка потрапляє до зони, визначеної 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». (назва зони: «Боярська ЛДС».
Інші особливості:	На підставі пункту 17 рішення Київської міської ради від 27.05.2004 № 281/1491 земельна ділянка (площею 0,5268 га, кадастровий номер 8000000000:79:301:0013) передана в оренду на 3 роки закритому акціонерному товариству «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» (далі - Товариство) для будівництва житлового комплексу на вул. Генерала Родимцева у Голосіївському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 15.07.2005 № 79-6-00332). Рішенням Господарського суду м. Києва від 15.09.2008 у справі № 28/277 договір поновлено на 3 роки та визнано укладеною додаткову угоду до договору оренди в редакції, підписаній Товариством, яка зареєстрована Головним управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 28.10.2008 за № 79-6-00668). Рішенням Господарського суду м. Києва від 24.03.2014 у справі № 5011-75/12367-2012 договір поновлено на 3 роки та визнано укладеною додаткову угоду до договору оренди в редакції, підписаній Товариством. Постановою Північного апеляційного господарського суду 28.01.2020 у справі № 910/13031/19 договір поновлено на 3 роки та визнано укладеною додаткову угоду до договору оренди в редакції, підписаній Товариством. Термін дії договору до 28.01.2023. Земельна ділянка межує з територією Національного природного парку «Голосіївський» (далі – НПП «Голосіївський») (кадастрові номери 8000000000:79:301:0025, 8000000000:79:301:0053) та знаходиться у безпосередній близькості біля парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Голосіївський парк ім. М.Т. Рильського». НПП «Голосіївський» створений Указом Президента України від 27.08.2007 № 794 на площі 4525,52 га в межах Голосіївського району м. Києва з метою збереження, відтворення та раціонального використання особливо цінних природних комплексів та об'єктів лісостепу та Київського Полісся, що мають важливе природоохоронне, наукове, історико-культурне, естетичне, рекреаційне та оздоровче значення, а також для поліпшення екологічного стану м. Києва.

Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Голосіївський парк ім. М.Т. Рильського» увійшла до складу НПП «Голосіївський» без вилучення у землекористувача відповідно до Указу Президента України від 27.08.2007 № 794/2007.

Відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

За інформацією КП «Спеціалізоване управління протизсувних підземних робіт» земельна ділянка знаходиться біля зсувонебезпечних схилів (лист від 05.10.2022 № Б-7285).

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Будівництво житлового комплексу за адресою: вул. Генерала Родимцева у Голосіївському районі м. Києва» реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:5431-5218-9879-2952 (затверджені наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2022 № 557) та дозвіл на початок виконання будівельних робіт № KB051221219103 (zareєстрований Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 22.12.2022) видано ТОВ «Голосіївські вежі».

На півночі земельної ділянки (близько 10-15 метрів від паркану будівельного майданчика) проходить межа НПП «Голосіївський», на півдні земельна ділянка межує із Голосіївським лісовим масивом. В результаті запланованого будівництва збільшиться площа водонепроникних поверхонь, тобто збільшиться і обсяг дощових стічних вод та ерозійні процеси на ділянках природо-заповідного фонду. Заплановане будівництво житлового будинку може зашкодити природним комплексам національного парку. Фактори негативного впливу будівництва можуть призвести до незворотних змін екосистеми та поставити під загрозу можливість виконання НПП «Голосіївський» не лише природоохоронної функції об'єкта природо-заповідного фонду та частини міжнародної Смарагдової мережі, але й функції підтримання екологічної рівноваги Києва (лист НПП «Голосіївський» від 07.11.2022 № 440/2-03).

Разом з цим, вказаним листом НПП «Голосіївський» просить сприяти зупинці будівництва і приєднанню даної території та розташованої на ній водонапірної бапти до національного парку. Водонапірна башта має надзвичайний туристично-рекреаційний потенціал і може стати однією з головних оглядових точок Голосіївського району та його візитівок, частиною краєзнавчих та інших пізнавальних екскурсійних

	маршрутів, центром проведення еколого-просвітницьких заходів. Пунктом «а» частини першої статті 112 Земельного кодексу України встановлено, що охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів. В Державному земельному кадастрі обмеження на земельну ділянку не зареєстровані. Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 30.11.2022 № 176345 станом на 30.11.2022 у Товариства не має податкового боргу, недоїмки зі сплати єдиного внеску, іншої заборгованості з платежів (у тому числі розстроченої, відстроченої, реструктуризованої), контроль за сприянням яких покладено на контролюючі органи. Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) 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. 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. Відтак, за результатом розгляду поданих документів, Департаментом підготовлено проєкт рішення про відмову в поновленні цього договору оренди, який передається для подальшого розгляду Київською міською радою.
--	---

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

Загальні засади та право на відмову у поновленні договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

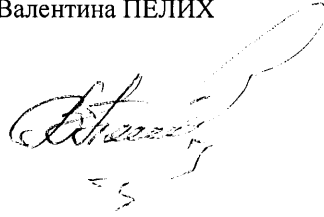
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би: **332 819,23 грн (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права орендодавця на відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Терентьєву М. О.
Бродському О. Я.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проект рішення від 03.02.2023
№ 08/231 – 168/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.
Пантелеєву П. О. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

“03” лютого 2023 року
№ 08/231 – 168/ПР

08/231-168/ПР
03.02.2023



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601 тел. (044) 279 58 72

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

03.02.2023 № 05715-СЛ-48141

Заступнику міського голови-
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями), направляє проект рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» у поновленні договору оренди земельної ділянки від 15 липня 2005 року № 79-6-00332 (зі змінами)» (справа № 350521790) для подальшого опрацювання.

Додатки:

- проект рішення Київської міської ради про відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки на 2 арк. в 1 прим.;
- пояснювальна записка до проекту рішення Київської міської ради про відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки на 6 арк. в 1 прим.;
- витяг з бази даних міського земельного кадастру на 1 арк. в 1 прим.;
- матеріали супутникової фотозйомки на 1 арк. в 1 прим.;
- копія акта обстеження земельної ділянки акт обстеження від 01.12.2022 № А-22-0060/01 з фото на 8 арк. в 1 прим.;
- лист-повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.10.2022 № 350521790 на 56 арк. в 1 примірнику.

З повагою

Директор

Валентина ПЕЛИХ