



08/231-1768/MP
28.05.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Поновл. 901.07

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РОЛАН» договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року № 72-6-00383 (зі змінами)



310599452

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 лист-повідомлення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЛАН» від 08 квітня 2021 року № 310599452, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 10 років договір оренди від 08 червня 2006 року № 72-6-00383 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 19 жовтня 2011 року № 72-6-00646) земельної ділянки площею 0,6946 га (кадастровий номер 8000000000:72:184:0059), визнаний укладеним між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Ролан» рішенням Господарського суду міста Києва від 18 травня 2006 року у справі № 30/303, для будівництва житлових будинків з нежитловими приміщеннями на вулиці Людмили Проценко у Солом'янському районі (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.10, справа № 310599452).

2. Товариству з обмеженою відповідальністю «РОЛАН» у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року № 72-6-00383 (зі змінами) на новий строк.

3. Встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року № 72-6-00383 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства.

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

В.о. директора
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

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

Алла ВАСИЛЕНКО

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

З резолюції за № 17.06.21 № 08/230-1260

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

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 51.30
РЕГЛАМЕНТУ

Віктор Ірменко

Ірина Федоренко

Секретар

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-22492 від 18.05.2021

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«РОЛАН» договору оренди земельної ділянки
від 08 червня 2006 року № 72-6-00383 (зі змінами)**

До справи
№ 310599452



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОЛАН» (код ЄДРПОУ 22969813)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНА КОМПАНІЯ «ВІК-ІНВЕСТ», код ЄДРПОУ: 35428967, місцезнаходження: Україна, 01021, місто Київ, ПРОВУЛОК ЛИПСЬКИЙ, будинок 3, квартира 1; ВАЩЕНКО ОЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ, місцезнаходження: Україна, 01021, місто Київ, ПРОВУЛОК ЛИПСЬКИЙ, будинок 3, квартира 1; ШЕВЧЕНКО КИРИЛО ВАЛЕРІЙОВИЧ, місцезнаходження: Україна, 03050, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВОЛОДИМИРСЬКА, будинок 51/53, квартира 9.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) ЗАСНОВНИКА - ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ВІДСУТНІЙ. КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) ВІДСУТНІЙ.
Клопотання	від 08.04.2021 № 310599452

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:184:0059).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Солом'янський, вулиця Людмили Проценко
Площа	0,6946 га
Вид та термін	оренда на 10 років (поновлення)
Вид використання	для будівництва житлових будинків з нежитловими приміщеннями
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	21 314 570 грн 85 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:	Вільна від капітальної забудови. Під час обстеження встановлено, що ділянка огорожена залізобетонним парканом, на ній розташовано тимчасову споруду для охорони. На ділянці ростуть зелені насадження (дерева, кущі) (акт обстеження від 17.05.2021 № 21-0401-09). Товариство з обмеженою відповідальністю «РОЛАН» (далі – товариство) листом від 21.05.2021 № 158/23 інформувало, що товариством вживаються заходи з реалізації проєкту будівництва, а саме: - визначено передпроектну пропозицію (проведено конкурс) та розроблено кошторисну документацію на будівництво житлового комплексу; - розроблені та подавались містобудівні розрахунки на отримання містобудівних умов та обмежень для проєктування та будівництва житлового будинку; - підписано угоду з проєктним інститутом, профінансовані та розпочаті проєктні роботи; - підписано договір з генпідрядником на будівництво житлового будинку; - здійснено інші роботи, зокрема, отримувалась картка на порушення благоустрою, виготовлено проєкт виконання підготовчих робіт, змонтовано огорожу будівельного майданчику, отримано науково-технічний звіт про інженерно-геологічні вишукування, аналіз зорового сприйняття, історичну довідку та історико-містобудівне обґрунтування, обстеження зелених насаджень, передпроектні роботи на підставі технічних умов.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Комунально-складські території.
Правовий режим:	Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.10.
Розташування в зеленій зоні:	Не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами), термін дії якої – до 31.12.2020.

Інші особливості	<i>Київською міською радою 18.11.2004 приймалося рішення № 706/2116 про передачу товариству в оренду на 5 років земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:184:0059) площею 0,6946 га для будівництва житлових будинків з нежитловими приміщеннями на вулиці Петра Красикова (нині - Людмили Проценко).</i> <i>Рішенням Господарського суду міста Києва від 18.05.2006 у справі № 30/303 визнано укладеним договір оренди (зарєєстрований 08.06.2006 за № 72-6-00383).</i> <i>На підставі рішення Київської міської ради від 28.12.2010 № 538/5350 внесено зміни до договору оренди в частині строку його дії: слова та цифру «на 5 років» замінено на «на 15 років» (договір про внесення змін та доповнень від 19.10.2011 № 72-6-00646), термін дії – до 08.06.2021.</i> <i>У зв'язку з неналежним виконанням умов цього договору оренди на розгляд Київської міської ради вносився проєкт рішення від 16.07.2020 № 08/231-1789/ПР про розірвання договору, який відхилено постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин (протокол засідання від 28.04.2021 № 6/8) на підставі звернення орендаря від 22.04.2021 № 126/23 (вх. № 08/9697 від 26.04.2021).</i> <i>З аналізу судової практики, зокрема правових позицій, викладених у постановках Верховного Суду від 27.06.2018 у справі № 910/4198/16 та від 18.06.2019 у справі № 910/8424/18, вбачається, що вчинення всіх необхідних та передбачених законодавством і договором дій, спрямованих на забудову орендованої земельної, свідчить про відсутність вини орендаря у порушенні строків завершення її забудови та, як наслідок, відсутності підстав для застосування цивільно-правової відповідальності у вигляді припинення договору оренди.</i> <i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 26.05.2021 № 53837/6/26-15-13-01-18 станом на 01.05.2021 за товариством заборгованість по орендній платі не обліковується.</i> <i>Отже, зважаючи на положення статті 9 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо розгляду питань регулювання земельних відносин виключно на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою та прийняття певного рішення.</i>
------------------	---

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.

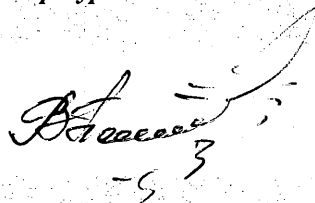
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **639 437 грн 13 коп. (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною(ими) ділянкою(ами).

Доповідач: в.о. директора Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

В. о. директора
Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

17.06.21 № 08/230-1260

на № _____ від _____

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

Рекомендації

до проекту рішення Київської міської ради від 28 травня 2021 року №08/231-1768/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РОЛАН» договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року №72-6-00383 (зі змінами)».

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

Проектом рішення передбачається поновити на 10 років договір оренди від 08 червня 2006 року №72-6-00383 (зі змінами, внесеними договором про внесення змін та доповнень від 19 жовтня 2011 року № 72-6-00646) земельної ділянки площею 0,6946 га (кадастровий номер 8000000000:72:184:0059), визнаний укладеним між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Ролан» рішенням Господарського суду міста Києва від 18 травня 2006 року у справі № 30/303, для будівництва житлових будинків з нежитловими приміщеннями на вулиці Людмили Проценко у Солом'янському районі (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ - 02.10, справа №310599452) (далі - Договір).

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту 8.4 Договору оренди Орендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку.

Із інформації зазначеній у пояснювальній записці до проекту рішення Товариство інформувало листом від 21.05.2021 №158/23, що ним вживаються заходи з реалізації проекту будівництва, зокрема: визначено передпроектну

пропозицію (проведено конкурс) та розроблено кошторисну документацію на будівництво житлового комплексу розроблені та подавались містобудівні розрахунки на отримання містобудівних умов та обмежень для проектування та будівництва житлового будинку; підписано угоду з проектним інститутом, профінансовані та розпочаті проектні роботи; підписано договір з генпідрядником на будівництво житлового будинку; здійснено інші роботи, зокрема, отримувалась картка на порушення благоустрою, виготовлено проект виконання підготовчих робіт, змонтовано огорожу будівельного майданчику, отримано науково-технічний звіт про інженерно-геологічні вишукування, аналіз зорового сприйняття, історичну довідку та історико-містобудівне обґрунтування, обстеження зелених насаджень, передпроектні роботи на підставі технічних умов.

При цьому, у пояснювальній записці також зазначено, що земельна ділянка вільна від капітальної забудови. Під час обстеження встановлено, що ділянка огорожена залізобетонним парканом, на якій розташовано тимчасову споруду для охорони. На ділянці ростуть зелені насадження (дерева, кущі)(Акт обстеження земельної ділянки від 17.05.2021 №21-0401-09).

Зважаючи на це, рекомендуємо врахувати вищенаведені положення Договору при прийнятті проекту рішення на пленарному засіданні Київської міської ради.

2. Проектом рішення передбачається поновити на 10 років Договір.

Водночас згідно з пунктом 2 проекту рішення Товариство має надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року №72-6-00383 (зі змінами) на новий строк.

Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Зважаючи на викладене рекомендуємо пункт 2 проекту рішення привести у відповідність до вищенаведених вимог законодавства та змісту всього проекту рішення, а саме замість слів: «підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року №72-6-00383 (зі змінами) на новий строк» зазначити слова: *«укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 08 червня 2006 року №72-6-00383 (зі змінами)»*.

З огляду на зазначене, проект рішення може бути прийнятий з урахуванням наданих рекомендацій.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК