



08/231-1542/17K
13.05.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Головний
22.04.2021

№ _____

**Про поновлення товариству з
обмеженою відповідальністю
«УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД
РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ»
договору оренди земельної
ділянки від 21 січня 2006 року
№ 82-6-00338**



586505748

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 «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» від 12 жовтня 2020 року № 586505748 та витяг № 08/281-147к з протоколу № 2/4 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 17.02.2021, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 10 років договір оренди від 21 січня 2006 року № 82-6-00338 земельної ділянки площею 0,6415 га (кадастровий номер 8000000000:82:138:0096), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу у складі житлового будинку, офісно-торгового центру та підземного паркінгу між будинками № 2-а на вул. Вільшанській та № 16 на вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ - 02.10, справа № 586505748).

2. Товариству з обмеженою відповідальністю «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» 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 21 січня 2006 року № 82-6-00338 на новий строк.

3. Встановити, що розмір річної орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки від 21 січня 2006 року № 82-6-00338, підлягає приведенню у відповідність до законодавства України.

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


Алла ВАСИЛЕНКО

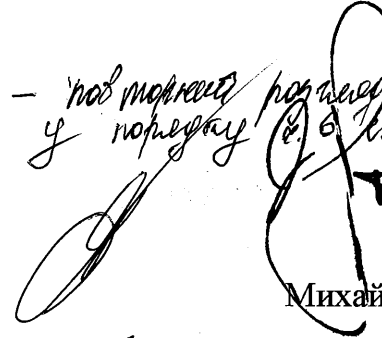
ПОГОДЖЕНО:

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

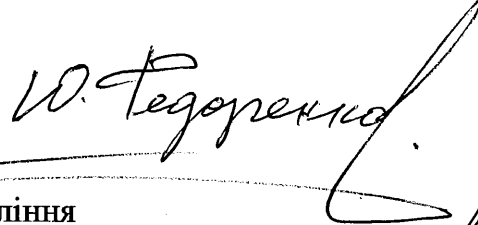
02.06.2021

– подано на розгляд у порядку розгляду підписано
16.06.21 № 31
В. Конощенко

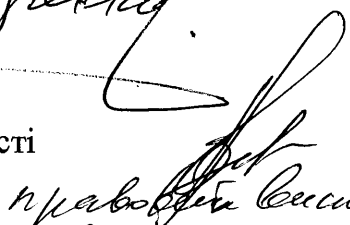
Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО

62
Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради


В. Конощенко
16.06.21 № 31/230-1255

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-14084 від 05.04.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» договору
оренди земельної ділянки 21 січня 2006 року № 82-6-00338

До справи
№ 586505748



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» (код ЄДРПОУ 31750211)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	ХАЧІДЗЕ АВТАНДІЛ АРЧІЛОВИЧ, Країна громадянства: Україна, місцезнаходження: Україна, 09100, Київська обл., місто Біла Церква, ВУЛИЦЯ ЛАЗАРЕТНА, будинок 79; ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТКТД», код ЄДРПОУ: 43400980, Країна резиденства: Україна, місцезнаходження: Україна, 09100, Київська обл., місто Біла Церква, ВУЛИЦЯ ЛАЗАРЕТНА, будинок 79; АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АТЛОН», код ЄДРПОУ: 40393232, Країна резиденства: Україна, місцезнаходження: Україна, 04123, місто Київ, вул. Межова (Подільський р-н), будинок 23.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Клецко Ольга Анатоліївна, Україна., Україна, 45034, Волинська обл., Ковельський р-н, селище міського типу Люблинець, вул. Шкільна, будинок 1, квартира 58. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 50 Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АТЛОН», 40393232
Клопотання	від 12.10.2020 № 586505748

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:138:0096).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Печерський, між будинками №2-а на вул. Вільшанській та №16 на вул. Професора Підвисоцького
Площа	0,6415 га
Вид та термін	оренда на 10 років (поновлення)
Вид використання	для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу у складі житлового будинку, офісно-торгового центру та підземного паркінгу
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	22 987 354 грн 28 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:	Забудована. Під час обстеження встановлено, що ділянка огорожена з боку вулиці Вільшанської як будівельний майданчик, в її межах розташовано незавершене будівництво (акт обстеження від 04.11.2020 № 20-0645/06). Згідно з Реєстром містобудівних умов та обмежень товариству з обмеженою відповідальністю «УКРАЇНСЬКИЙ ФОНД РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ» (далі – товариство) видано містобудівні умови та обмеження на вулиці Вільшанській № 2-6, між будинками № 2-а на вулиці Вільшанській та № 16 на вулиці Професора Підвисоцького від 28.02.2013 № 2394/0/12/0009-13.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі).
Правовий режим:	Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради. 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	Рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 855/3430 товариству передано в оренду на 15 років земельну ділянку площею 0,6415 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу у складі житлового будинку, офісно-торгового центру та підземного паркінгу між будинками № 2-а на вулиці Вільшанській та № 16 на вулиці Професора Підвисоцького (договір оренди від 21.01.2006 № 82-6-00338). Термін дії договору до 21.01.2021. Рішенням Господарського суду міста Києва від 30.10.2012 у справі № 5011-47/12740-2012, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 14.02.2013 та постановою Вищого господарського суду України від 22.04.2013, визнано недійсним вказаний договір оренди земельної ділянки. В подальшому вказане рішення суду скасовано за результатом його перегляду за нововиявленими обставинами рішенням Господарського суду м. Києва 16.09.2014, залишеним без змін постановою Вищого господарського суду України від 28.05.2015. Рішенням Київської міської ради від 22.05.2013 № 317/9374 (зі змінами) вказаній земельній ділянці надано статус скверу, проте дане рішення скасовано постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 08.09.2016 у справі № 826/5391/16, залишеною без змін ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 08.09.2016 та постановою Верховного Суду від 11.09.2019. Товариство листом від 02.04.2021 № 02/01 інформувало, що в рамках перспективної забудови вказаної земельної ділянки організовано створення озелененої території, яка стане впорядкованим місцем відпочинку населення мікрорайону. Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 08.10.2020 № 137446/10/26-15-13-02-10 станом на 02.10.2020 у товариства податковий борг не обліковується. Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.04.2021 товариство має податковий борг до місцевого бюджету в сумі 268 263 грн 93 коп. Товариство листом від 07.05.2021 № 05/2 надало додаткові документи, що підтверджують сплату заборгованості.
------------------	---

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.

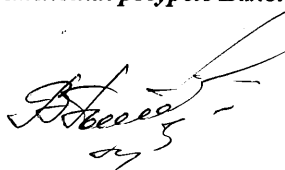
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **689 620 грн 63 коп. (3%)**.

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(ими) ділянкою(ами).

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

В.о. директора Департаменту
земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

16.06.21 № 08/230-1255

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

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 13 травня 2021 року «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Український фонд розвитку регіонів» договору оренди земельної ділянки від 21 січня 2006 року №82-6-00338».

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, за результатами розгляду зазначаємо таке.

Проектом рішення передбачається поновити на 10 років договір оренди від 21 січня 2006 року № 82-6-00338 земельної ділянки площею 0,6415 га (кадастровий номер 8000000000:82:138:0096), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Український фонд розвитку регіонів» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу у складі житлового будинку, офісно-торгового центру та підземного паркінгу між будинками № 2-а на вул. Вільшанській та № 16 на вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ - 02.10, справа № 586505748).

До матеріалів проекту рішення додано концепцію забудови земельної ділянки, яка передбачає здійснення будівництва на земельній ділянці будинків, поверховість яких складатиме 1-25 поверхів, умовна висота будинку становить максимум 73,5 м.

Слід звернути увагу, що відповідно до частини першої статті 17 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому

рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року (далі - Генеральний план), затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, на земельній ділянці на вул. Вільшанській та № 16 на вул. Професора Підвисоцького у Печерському районі допускається розміщення об'єктів архітектури середньоповерхової та малоповерхової житлової забудови поверховістю не більше 9-ти поверхів

З огляду на правові висновки, викладені у постановах Великої Палати Верховного Суду за орендарем визнається переважне право на поновлення договору оренди за наявності таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором; орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

Разом з тим, містобудівні наміри позивача свідчать про здійснення об'єкта будівництва (будинку, умовна висота якого становить шах 73,5 м), неналежне виконання умов договору.

Як свідчить судова практика, використання земельної ділянки з порушенням діючих будівельних норм розглядається судами як неналежне виконання орендарем умов договору.

У зв'язку з цим звертаємо увагу, що питання користування земельною ділянкою вже було предметом неодноразових судових спорів.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проект рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК