



08/231-1467/178
12.06.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

XI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Відм. у поновл.

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 10 серпня 2005 року № 72-6-00305 (зі змінами)



707100058

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 «Ріалтінвест» від 06 травня 2020 року № 707100058 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 10 серпня 2005 року № 72-6-00305 з доданими документами, враховуючи те, що товариством з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» не виконуються умови договору оренди земельної ділянки, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки від 10 серпня 2005 року № 72-6-00305 (зі змінами) площею 0,7513 га (кадастровий номер 8000000000:72:186:0027), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом на вул. Волгоградській у Солом'янському районі м. Києва (справа № 707100058).

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

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» 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 містобудування, архітектури та землекористування.

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:

25.08.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

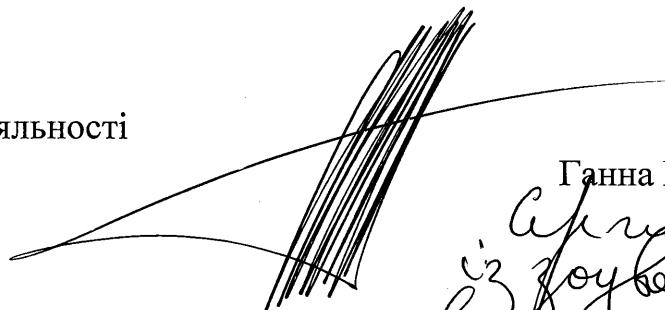
Секретар

Земельні



Георгій Займер

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Ганна ГАРШИНА

Артем Тхор
із зовнішнім
к-м 15042022 №
08/230-1207

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-6659 від 01.06.2020

До справи
№ 707100058

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю
«Ріалтінвест» в поновленні договору оренди земельної ділянки
від 10 серпня 2005 року № 72-6-00305 (зі змінами)**



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛТІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 32619977)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	БРУСНАКОВА ЛЮБОВ ІВАНІВНА Адреса засновника: 04123, м. Київ, Подільський район, вулиця Червонопільська, будинок 2-В, квартира 94 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1850.00 ГОДУНОВА ЛЮДМИЛА АНДРІЇВНА Адреса засновника: 04073, м. Київ, Подільський район, вулиця Копилівська, будинок 67, корпус 11, квартира 29 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 7400.00 ЛІВШИЦЬ ЄВГЕН ВОЛОДИМИРОВИЧ Адреса засновника: 01135, м. Київ, Шевченківський район, проспект Перемоги, будинок 12, квартира 51 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 9250.00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	Засновники є кінцевими бенефіціарними власниками (контролер) юридичної особи
Клопотання	від 06.05.2020 № 707100058

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:72:186:0027)

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Волгоградська у Солом'янському районі
Площа	0,7513 га
Вид та термін користування	оренда до 10.08.2020 (відмова у поновленні)
Вид використання	для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	-

*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 проект 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:	Вільна від капітальної забудови. Відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 29.05.2020 № 20-0294-09 ділянка вільна від забудови, не огорожена. На земельній ділянці розташовано спортивний та дитячий майданчики, ростуть зелені насадження.
Наявність ДПТ:	Детальний план території (не) затверджено.
Функціональне призначення згідно Генплану:	Території зелених насаджень загального користування.
Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Код КВЦПЗ – не визначено ; категорія земель - не визначено.
Розташування в зеленій зоні:	Відповідно до даних містобудівного кадастру міста Києва (mkk.kga.gov.ua) не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженою рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами)
Інші особливості:	Рішенням Київської міської ради від 18.11.2004 № 825/2235 вказану земельну ділянку передано у короткострокову оренду на 3 роки товариству з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» (далі- Товариство) для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом (договір оренди від 10.08.2005 № 72-6-00305). Рішенням Господарського суду міста Києва від 05.07.2007 у справі № 32/379 визнано укладеною додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, якою строк дії договору змінено на 7 років. Відповідна угода зареєстрована у книзі записів державної реєстрації договорів 28.12.2007 за № 72-6-00478. Рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 788/2857 строк дії договору змінено на 15 років (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18.05.2010 № 72-6-00605). Термін дії договору оренди до 10.08.2020. Відповідно до пункту 8.4. вищезгаданого договору орендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки в строки встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку. Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 01.04.2020 № 58281/10/26-15-10-01-16 задекларована Товариством у 2017-2020 роках орендна плата за земельну ділянку не відповідає діючій нормативній грошовій оцінці (сплата не в повному обсязі).

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.

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 Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту
земельних ресурсів



Петро ОЛЕНИЧ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

15.09.2022 № 08 | 230-1204

на № _____ від _____

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

Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 12.06.2020 №08/231-1467/ПР
«Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» у
поновленні договору оренди земельної ділянки від 10 серпня 2005 року
№72-6-00305 (зі змінами)».

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

Проектом рішення передбачається відмовити у поновленні договору оренди
земельної ділянки від 10 серпня 2005 року №72-6-00305 (зі змінами) площею
0,7513 га (кадастровий номер 8000000000:72:186:0027), укладеного між
Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю
«Ріалтінвест» для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом на вул.
Волгоградській у Соломянському районі міста Києва (справа №707100058).

У преамбулі проекту рішення як на підставу його прийняття міститься
посилання на звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест»
про поновлення договору оренди від 06 травня 2020 року, а також вказується на
те, що товариством з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» не
виконуються умови договору земельної ділянки.

Термін дії договору закінчився 10.08.2020 року.

При цьому зазначаємо, що відповідно до положень ст. 33 Закону України
«Про оренду землі» переважне право орендаря на укладення договору оренди
землі на новий строк: 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.

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. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Звертаємо увагу, що у строки визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі» заперечення у поновленні договору оренди орендарю направлено не було.

Разом з тим, у преамбулі проекту рішення, як на підставу його прийняття, вказується що товариством з обмеженою відповідальністю «Ріалтінвест» не виконуються умови договору земельної ділянки.

Відповідно до матеріалів проекту рішення, земельна ділянка вільна від капітальної забудови, відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 29.05.2020 №20-0294-09 ділянка вільна від забудови, не огорожена, на земельній ділянці розташовано спортивний та дитячий майданчики, ростуть зелені насадження. А відповідно до пункту 8.4. вищезгаданого договору орендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки в строки встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку.

Також, відповідно до інформації, зазначеної в пояснювальній записці до проекту рішення, згідно з листом Головного управління ДПС у м. Києві від

01.04.2020 №58281/10/26-15-10-01-16 задекларована Товариством у 2017-2020 роках орендна плата за земельну ділянку не відповідає діючій нормативній грошовій оцінці (сплата не в повному обсязі).

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Частина друга абзац шостий ст. 26 Закону України «Про оренду землі» Орендар зобов'язаний: своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку.

Зважаючи на викладене, просимо врахувати вищенаведене зауваження при прийнятті рішення.

В. о. начальника управління

Сергій ТХОРИК

