



08/231-3312/17P
14.11.2019

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Відмова у мовл.

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі



320559368

Відповідно до статей 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статей 31, 33 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши лист-повідомлення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 26.09.2019 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152, враховуючи те, що товариством не виконуються умови вказаного договору оренди, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 площею 0,1382 га (кадастровий номер 8000000000:75:178:0043), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом на проспекті Перемоги у Святошинському районі (справа № 320559368).

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1. Поінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» про прийняття цього рішення.

2.2. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення.

3. Земельну ділянку площею 0,1382 га (кадастровий номер 8000000000:75:178:0043) зарахувати до земель запасу житлової та громадської забудови.

4. Товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» звільнити земельну ділянку, зазначену у пункті 1 вказаного рішення, привівши її у стан, придатний для подальшого використання.

5. 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:

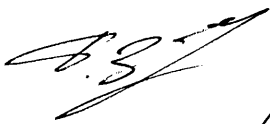
25.08.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин



Відхилено
протокол № 9/37
від 25.08.2022
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

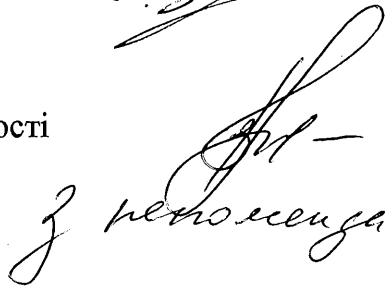
Голова

Секретар *заєднане*



Георгій Зайцев

В.О. Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Ванесина Володимирівна
Ганна ГАРШИНА
з рекомендацією від 28.09.2022
№ 08/30-1294

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-2517 від 16.10.2019

до проекту рішення Київської міської ради:

До справи
№ 320559368



**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю
«РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки
від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги
у Святошинському районі**

1. Юридична особа:

Назва	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД»</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i>	<i>АВРАМЧУК ФЕДІР ПЕТРОВИЧ, адреса засновника: 11101, Житомирська обл., Овруцький район, місто Овруч, вулиця ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, будинок 88, квартира 14</i>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i>	-
Клопотання	<i>від 26.09.2019</i>

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:75:178:0043)

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Святошинський, проспект Перемоги</i>
Площа	<i>0,1382 га</i>
Вид та термін	<i>оренда на 5 років</i>
Вид використання	<i>для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднє розрахунком*)	<i>2 735 783 грн 30 коп.</i>

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документу, що посвідчує право на землю.

3. Обґрунтування прийняття рішення

Враховуючи те, що товариством не виконуються умови вказаного договору оренди та розглянувши лист-повідомлення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 26.09.2019 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено даний проект рішення.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на розірвання договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов; створення конкурентного середовища для набуття права на вказану земельну ділянку на земельних торгах та, як наслідок, поповнення міського бюджету.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Вільна від капітальної забудови. Актом обстеження земельної ділянки від 22.10.2019 № 19-0741-08 встановлено, що ділянка для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом не використовується. Ділянка не огорожена, на ній знаходяться зелені насадження (дерева та кущі). Ознак будівництва не встановлено.
Наявність ДПТ:	Відсутній детальний план території
Функціональне призначення згідно Генплану:	Належить до території зелених насаджень загального користування, згідно з даними містобудівного кадастру (вебсайт tkk.kga.gov.ua). Пунктом 2 рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 496/3330 передбачалось внести зміни до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджених рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, а саме: територію, в межах визначених містобудівним обґрунтуванням, перевести за функціональним призначенням до території житлової забудови.
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 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 479962580386; номер запису про право власності: 7379163; дата державної реєстрації 17.10.2014). Землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ – 02.03.
Розташування в зеленій зоні:	Відповідно до Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста (рішення Київради від 19.07.2005 № 806/3381(зі змінами) ділянка потрапляє до зеленої зони (сквер на розі проспекту Перемоги та вулиці Крамського).
Інші особливості:	Рішенням Київської міської ради від 01.10.2007 № 496/3330 передано товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» земельну ділянку площею 0,14 га для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом на проспекті Перемоги у Святошинському районі міста Києва. Питання укладання договору оренди на підставі вказаного рішення Київської міської ради було предметом розгляду судових органів. Постановою Солом'янського районного суду міста Києва від 15.10.2008 у справі № 2-а-186/2008 зобов'язано Київську міську раду підписати договір оренди земельної ділянки на проспекті Перемоги у Святошинському районі міста Києва. Відповідний договір оренди між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» укладено 17.10.2014 за реєстраційним № 152. Термін дії договору до 17.10.2019. Відповідно до листа Головного управління ДПС у м. Києві від 25.09.2019 № 12244/10/26-15-10-02-10 за товариством з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» (ЄДРПОУ 35123421) станом на 23.09.2019 податковий борг по орендній платі за землю не обліковується. Згідно з даними, розміщеними на офіційному сайті Державної податкової служби України станом на 01.10.2019 податковий борг до місцевого бюджету у товариством з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» не обліковується.

	<p><i>Зважаючи на неналежне виконання обов'язків за умовами договору оренди земельної ділянки, зокрема невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд є доцільно відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:178:0043) та опрацювати можливість продажу її (або права оренди на неї) на земельних торгах,</i></p>
--	--

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

Загальні засади та порядок розірвання 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 на розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку з порушенням орендарем його умов та можливість реалізації у подальшому права власника земельної ділянки на її продаж (продаж права оренди на неї) на конкурентних засадах та як наслідок поповнення бюджету.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів П.Оленич

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

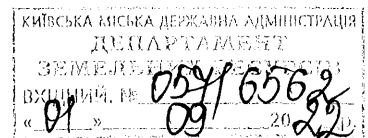
ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-271к



Витяг з протоколу № 9/37
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 25.08.2022

9. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі» (справа 320559368, доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14.11.2019 №08/231-3312/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин надійшло звернення ТОВ «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498 щодо надання інформації та копій документів, а також з проханням відхилити проєкт рішення.

(Доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 14.11.2019 №08/231-3312/ПР, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього, звернення ТОВ «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498 - на 46-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

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

Під час обговорення цього питання надійшло дві пропозиції:

перша - щодо підтримки проєкту рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі»;

друга - щодо відхилення проєкту рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі», **враховуючи**

звернення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498, та рекомендації Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повторно розглянути лист-повідомлення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 26.09.2019 № 320559368 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 з урахуванням інформації, викладеної у зверненні товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498.

ГОЛОСУВАЛИ: за підтримку проєкту рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 0, «проти» – 17, «утрималось» – 0.
«не голосували» - 0.

Рішення не прийнято.

Враховуючи недостатню кількість голосів для підтримки першої пропозиції, голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин Михайло Терентьєв виніс на голосування другу пропозицію.

ВИРІШИЛИ: 1. *Враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498, відхилити проєкт рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі».*

2. *Рекомендувати Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повторно розглянути лист-повідомлення товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 26.09.2019 № 320559368 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року № 152 з урахуванням інформації, викладеної у зверненні товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» від 28.07.2022 вх. № 08/11498.*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 0.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Георгій ЗАНТАРАЯ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

18.09.2019 № 08/230-1294

на № _____ від _____

Директору Департаменту земельних
ресурсів виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)
Валентині ПЕЛИХ

Рекомендації

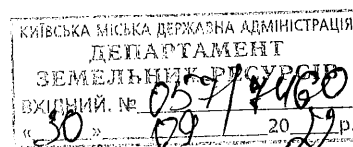
до проекту рішення Київської міської ради від 14.07.2019 №08/231-3312/ПР «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року №152 на проспекті Перемоги у Святошинському районі»

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

Проектом рішення передбачається відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року №152 площею 0,1382 га (кадастровий номер 8000000000:75:178:0043), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД» для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом на проспекті Перемоги у Святошинському районі.

У преамбулі проекту рішення, як на підставу відмови у поновленні договору оренди зазначається, що товариством не виконуються умови договору.

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення земельна ділянка вільна від капітальної забудови. Актом обстеження земельної ділянки від 22.10.2019 319-0741-08 встановлено, що ділянка для будівництва та експлуатації житлового будинку з підземним паркінгом не використовується. Ділянка не огорожена, на ній знаходяться зелені насадження (дерева та кущі). Ознак будівництва не встановлено.



Згідно із даними містобудівного кадастру земельна ділянка належить до території зелених насаджень.

Термін дії договору оренди до 17.10.2019.

26.09.2019 на адресу Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надійшов лист – повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки товариства з обмеженою відповідальністю «РОЯЛТІ ТЕТРАБУД».

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.

Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що користуючись свободою договору, сторони мають можливість врегулювати строк звернення на власний розсуд, і у такому разі він має перевагу стосовно строку, зазначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20 та від 03.02.2021 у справі № 915/1003/20.

Також 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.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові у справі №910/1864/20 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.

Отже, умови договору оренди передбачали обов'язок орендаря не пізніше 3 місяців до закінчення строку договору звернутися до орендодавця з пропозицією підписати додаткову угоду, який ним було порушено, оскільки він звернувся до орендодавця за два місяці до закінчення строку договору. Таке порушення визнається істотним і таким, що унеможливує поновлення договору оренди.».

Товариство звернулося із листом про поновлення договору оренди з порушенням, передбаченого Договором оренди, тримісячного строку на його звернення.

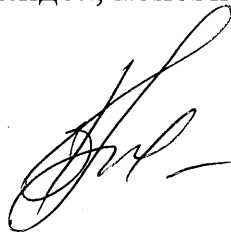
Крім того, відповідно до частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» Орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди; виконувати встановлені щодо 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.

До матеріалів проекту рішення додано договір оренди земельної ділянки від 17 жовтня 2014 року відповідно до пункту 8.4 Орендар зобов'язаний завершити забудову Земельної ділянки в стоки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди.

Водночас проект рішення містить лише загальні положення щодо підстав відмови в поновленні договору оренди.

Крім того, звертаємо увагу на те, що у пояснювальній записці до проекту рішення зазначено, що земельна ділянка вільна від капітальної забудови, тобто орендар не приступив до використання земельної ділянки протягом строків встановлених Договором. При цьому, у пояснюваній записці до проекту рішення метою прийняття такого рішення зазначено забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на розірвання договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов; створення конкурентного середовища для набуття права на вказану земельну ділянку на земельних торгах та, як наслідок, поповнення міського бюджету.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК