



08/231-36/ПР
12.01.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пов. гол. Ор

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (зі змінами)



370599521

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 звернення товариства з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» від 21 вересня 2022 року № 370599521, від 20 вересня 2022 року № 90, від 14 грудня 2022 року № 137, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» на 3 роки договір оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (з урахування договору про укладення договору оренди на новий строк від 31 серпня 2020 року № 668 та договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 21 жовтня 2021 року № 797) для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу на вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі м. Києва, у частині користування земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507 (площа 0,9132 га; справа № 370599521).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 договору оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (зі змінами),

визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (зі змінами) підлягають приведенню відповідно до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ»:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Забезпечити використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

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. Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

Віктор Яворнік

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

18.01.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Засвідчено

Георгій Зайцев
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

15.02.2023 102/230-245

Голова

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТУП.
РЕГІОНАЛЬНУ

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

Всіма діями комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин засвідчено

ПІДТРИМАНО
В ПОРЯДКУ
Ч. 5 СТУП.
РЕГІОНАЛЬНУ

Олександр Бродський
Тарас Криворучко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-45885 від 14.12.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ»
договору оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року
№ 85-6-00198 (зі змінами)

До справ
№ 370599521



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» (ЄДРПОУ 21618448)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	<p>Качкалда Євгенія Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 50 000,00 грн Частка (%): 10 %.</p> <p>Суховерський Михайло Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %.</p> <p>Алубіна Зінаїда Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда.. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %.</p> <p>Кардаш Олена Іванівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 25 000,00 грн Частка (%): 5 %.</p> <p>Антонов Василь Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 100 000,00 грн Частка (%): 20 %.</p> <p>Соболь Віктор Іванович Адреса засновника: Україна, 04210, місто Київ, просп Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %.</p> <p>Вербій Дарія Григорівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 25 000,00 грн Частка (%): 5 %.</p> <p>Гладишко Ірина Петрівна Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, пр. Героїв Сталінграда. Розмір внеску до статутного фонду: 75 000,00 грн Частка (%): 15 %.</p>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-

Клопотання	від 21.09.2022 № 370599521 від 20.09.2022 № 90 (вх. від 21.09.2022 № 08/15210) від 14.12.2022 № 137(вх. від 14.12.2022 № 057/9701)
------------	--

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:179:0507).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Тираспольська, 43 у Подільському районі
Площа	0,9132 га
Вид та термін	оренда на 3 роки (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 – для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	13 213 163 грн 54 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 проєкт 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:	Земельна ділянка забудована. На ділянці розташований наземний паркінг відкритого типу загальною площею 8634,3 кв. м (кількість поверхів – 4) для автомобілів, декілька побутових вагончиків, не закінчене будівництво мийки самообслуговування зі спорудою операторської. Ділянка частково огорожена, встановлено шлагбауми для заїзду і виїзду. Згідно із сертифікатом, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 10.09.2021 № ІУ122210907211 засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта (черги, окремого пускового комплексу) проєктній документації та підтверджує його готовність до експлуатації (будівництво житлового комплексу XVI черга, наземний паркінг відкритого типу) (акт обстеження земельної ділянки від 25.10.2022 № А-22-0048/07). Відповідно до наказу Департаменту містобудування та архітектури від 19.07.2022 № 437 присвоєно об'єкту нерухомого майна – наземному паркінгу відкритого типу літера «К» відповідно до сертифікату, що підтверджує його готовність до експлуатації № ІУ122210907211, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України 07.09.2021 адресу – вул. Тираспольська, 60-А у Подільському районі м. Києва.
---	---

	<p>Відповідно до листа товариства з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» (далі – Товариство) від 14.12.2022 № 137 (вх. від 14.12.2022 № 057/9701) на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507 згідно з дозволом на будівництво і Генеральним планом заплановано будівництво автоматизованого 9-рівневого підземного паркінгу (будівництво не розпочато). Наразі Товариством ще не в повному обсязі реалізовано продаж паркомісць наземного паркінгу відкритого типу, у зв'язку з чим є необхідність поновити дію договору оренди.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території не затверджено.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території сільськогосподарські (існуючі). Рішенням Київської міської ради від 18.11.2004 № 817/2227 припинено державній агрофірмі «Квіти України» право користування частиною земельної ділянки та віднесено її до земель запасу житлової та громадської забудови.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>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 - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.07.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» (зі змінами та доповненнями).</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:91:179:0143) передавалась Товариству в оренду на 15 років для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу відповідно до рішення Київської міської ради від 18.11.2004 № 817/2227 та договору оренди від 29.04.2005 № 85-6-00198. Цей договір поновлено договором від 31.08.2020 № 668 на підставі висновку до кадастрової справи № 360582072 постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування до протоколу № 3/106 засідання від 02.06.2020 (термін до 31.08.2035). На підставі технічної документації щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:179:0143 сформовано 13 земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:91:179:0501, 8000000000:91:179:0502, 8000000000:91:179:0503, 8000000000:91:179:0504, 8000000000:91:179:0505, 8000000000:91:179:0506, 8000000000:91:179:0507, 8000000000:91:179:0508, 8000000000:91:179:0509, 8000000000:91:179:0510, 8000000000:91:179:0511, 8000000000:91:179:0512, 8000000000:91:179:0513.</p>

Рішенням Київської міської ради від 08.08.2021 № 2090/2131 внесено зміни до договору оренди від 29.04.2005 № 85-6-00198 (зі змінами, визначивши об'єктами оренди цього договору земельні ділянки з кадастровими номерами: 8000000000:91:179:0505, 8000000000:91:179:0507, 8000000000:91:179:0508, 8000000000:91:179:0512, площами 2,1221 га, 0,9132 га, 0,7107 га, 0,0174 га відповідно, для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу на вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі міста Києва та визначивши строк дії договору до 31.12.2022 (договір про внесення змін до договору від 21.10.2021 № 797).

Ухвалою Подільського районного суду м. Києва від 01.12.2021 у справі № 758/10187/21, залишеною без змін постановою Київського апеляційного суду від 06.07.2022 та постановою Верховного суду України від 05.09.2022:

- заборонено Державній інспекції архітектури та містобудування України приймати в установленому порядку в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт (видавати сертифікат про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта) мийку на 6 постів, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507, площею 0,9132 га;

- заборонено суб'єктам державної реєстрації прав на нерухоме майно та державним реєстраторам прав на нерухоме майно в тому числі особам, які виконують функції державного реєстратора прав, вчиняти будь-які реєстраційні дії щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно - будівлю мийки на 6 постів, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507, площею 0,9132 га, в тому числі як на об'єкт незавершеного будівництва.

Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 30.11.2022 № 176345 станом на 30.11.2022 Товариство 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.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 09.12.2022 № 31054/5/26-15-13-01-05 станом на 01.12.2022 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів 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.

	<p>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.</p> <p>Зважаючи на те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою і розглянувши надані документи та інформацію, Департаментом підготовлено проект рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</p>
--	--

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 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **396 394 грн 91 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 ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів

 Валентина ПЕЛИХ
Віктор Яворніков



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

15.02.2023 № 08/230-245

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 12.01.2023 №08/231-36/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ
ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» договору оренди земельної ділянки
від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (зі змінами)».

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

Проєктом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» на
3 роки договір оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (з
урахування договору про укладення договору оренди на новий строк від 31
серпня 2020 року № 668 та договору про внесення змін до договору оренди
земельної ділянки від 21 жовтня 2021 року № 797) для будівництва, експлуатації
та обслуговування молодіжного житлового комплексу на вул. Тираспольській,
43 у Подільському районі м. Києва, у частині користування земельною ділянкою
з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507 (площа 0,9132 га; справа №
370599521).

Відповідно до положень ст. 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.

Договором оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198
(зі змінами) передбачено (пункт 8.4), що Орендар зобов'язаний розпочати
будівництво об'єкта, не пізніше, ніж через три роки з моменту державної

реєстрації права оренди Земельних ділянок; використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; своєчасно вносити орендну плату.

Згідно з актом обстеження від 25 жовтня 2022 року № А-22-0048/07 встановлено, що у межах земельної ділянки розміщується: наземний паркінг для автомобілів; декілька побутових вагончиків та незакінчена будівництвом мийка самообслуговування зі спорудою операторської.

У зв'язку з чим виникають питання щодо належного виконання обов'язків орендарем за договором оренди земельної ділянки.

Також зауважуємо, що на даний час наявний судовий спір про знесення самочинно збудованої споруди.

Так, Ухвалою Подільського районного суду м. Києва від 01 грудня 2021 року у справі № 758/10187/21, залишеною без змін постановою Київського апеляційного суду від 06 липня 2022 року та постановою Верховного суду України від 05 вересня 2022 року:

- заборонено Державній інспекції архітектури та містобудування України приймати в установленому порядку в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт (видавати сертифікат про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта) мийку на 6 постів, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507, площею 0,9132 га;

- заборонено суб'єктам державної реєстрації прав на нерухоме майно та державним реєстраторам прав на нерухоме майно в тому числі особам, які виконують функції державного реєстратора прав, вчиняти будь-які реєстраційні дії щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно - будівлю мийки на 6 постів, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:179:0507, площею 0,9132 га, в тому числі як на об'єкт незавершеного будівництва.

2. Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» визначає переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк, відповідно до якої 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.

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

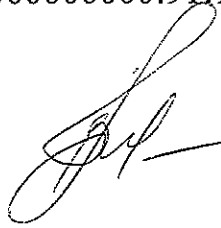
При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Відповідно до статті 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. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Згідно договору оренди договір оренди земельної ділянки від 29 квітня 2005 року № 85-6-00198 (з урахування договору про укладення договору оренди на новий строк від 31 серпня 2020 року № 668 та договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 21 жовтня 2021 року № 7970 об'єктом оренди є земельні ділянки із кадастровими номерами 8000000000:91:179:0505; 8000000000:91:179:0508; 8000000000:91:179:0512; 8000000000:91:179:0505.

Товариство з обмеженою відповідальністю «МОЛОДІЖНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «ОБОЛОНЬ» звернулося до Київської міської ради із листом, у якому просило припинити ТОВ «МЖК «ОБОЛОНЬ» право користування земельними ділянками з кадастровими номерами 8000000000:91:179:0505, 8000000000:91:179:0508, 8000000000:91:179:0512 та залишити в оренді земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:179:0505.

В. о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК