



08/231-403/110
26.03.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІІІ СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Пом. гол. ор.



330576263

Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва

Розглянувши звернення приватного акціонерного товариства «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» (код ЄДРПОУ 01190178, місцезнаходження юридичної особи: 02089, місто Київ, вулиця Радистів, будинок 40) від 10 жовтня 2023 року № 330576263 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Укласти з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» на новий строк на 1 рік договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (з урахуванням договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13 грудня 2022 року № 569) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:039:0002; площа 2,1238 га, в тому числі 0,1149 га в межах червоних ліній; категорія земель

– землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03; справа № 330576263).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (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 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК»:

3.1. У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень

В. Кепок
Петро ОЛЕНИЧ

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

Валентина ПЕЛИХ

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

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

з рекомендацією
претензій № 14/79
від 31.05.2024

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК
правовий висновок
від 05.06.2024 № 08/230 - 732

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-60221 від 27.02.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва

До справи
№ 330576263



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» (ЄДРПОУ 01190178) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ЗГІДНО РЕЄСТРУ ВЛАСНИКІВ ІМЕННИХ ЦІННИХ ПАПЕРІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ 02089, м. Київ, вул. Радистів, 40. Розмір внеску до статутного фонду: 440 369,25 грн Частка (%): 100,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	-
Клопотання	від 10.10.2023 № 330576263

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:039:0002).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Радистів, 40 у Деснянському районі
Площа	2,1238 га, в тому числі 0,1149 га в межах червоних ліній
Вид та термін користування	оренда на 1 рік (укладення на новий строк)
Код виду цільового призначення	02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	41 921 710 грн 79 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 Законом України «Про оренду землі» права особи на укладення договору оренди землі на новий строк.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Забудована. У межах земельної ділянки збудовано 4 багатоквартирні житлові будинки ЖК «Лісова казка-2», працюють робітники. Ділянка огорожена парканом, на огороженій території розташовані побутові вагончики для робітників та складовані будівельні матеріали (акт обстеження земельної ділянки від 05.03.2024 № ДК/60-АО/2024).
---	---

	<p>Згідно з будівельним паспортом об'єкта, на земельній ділянці здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків. Дозвіл на виконання будівельних робіт від 28.07.2020 № ГУ013200728766 виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України Товариству для будівництва багатоквартирних житлових будинків на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва.</p> <p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству на праві приватної власності належить цілісний майновий комплекс: адміністративний будинок, А загальною площею 296,2 кв. м, прохідна, б загальною площею 86,4 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1500235680000; номер відомостей про речове право від 01.03.2018 № 25119488).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 14.04.2016 № 330/330 «Про затвердження детального плану території селища Биківня у Деснянському районі м. Києва».</p> <p>Функціональне призначення відповідно до детального плану: території багатоквартирної житлової забудови.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (перспективні).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.03.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до території зелених насаджень.</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 05.07.2018 № 1131/5195 надана в оренду на 3 роки Товариству для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (договір оренди земельної ділянки від 04.09.2018 № 1072).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 09.12.2021 № 4001/4042 цей договір поновлено на 1 рік (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13.12.2022 № 569). Термін оренди за договором до 13.12.2023.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 24.01.2024 № 1314/АП/26-15-52-06-06-Е станом на 24.01.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.</p> <p>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.02.2024 № 4743/5/26-15-13-01-05 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</p>

	<p><i>Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--	---

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

Загальні засади та порядок укладення договорів оренди землі на новий строк визначено Законом України «Про оренду землі».

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

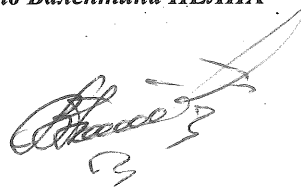
Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 257 651 грн 32 коп. (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація встановленого Законом України «Про оренду землі» права особи на укладення договору оренди землі на новий строк.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ,
МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 242к

Витяг з протоколу № 14/79
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 31.05.2024

6.3.19. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва» (справа № 330576263, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.03.2024 № 08/231-403/ПР).

До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли звернення:

- ГО «Інвестори «Лісова Казка 2» від 29.03.2024 вх. № 08/11822 від 29.03.2024 та від 25.04.2024 вх. № 08/15890 з проханням вирішити питання щодо продовження договору оренди земельної ділянки на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:039:0002), на якій побудований житловий комплекс «Лісова Казка 2»;
- депутата Київської міської ради І. Опадчого від 29.04.2024 № 08/279/09/076-53 (вх. № 08/16328 від 29.04.2024) щодо продовження ПрАТ «Рембудзв'язок» договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Радистів, 40;
- ПрАТ «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» від 29.05.2024 № 29-1/05-24 (вх. № 08/20489 від 29.05.2024) з проханням змінити строк оренди земельної ділянки з 1 року на 18 місяців.

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:
Вікторія ГРИЦАЙ.

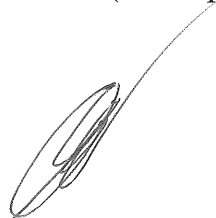
ВИРІШИЛИ: *Враховуючи звернення Приватного акціонерного товариства «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» від 29.05.2024 № 29-1/05-24 (вх. № 08/20489 від 29.05.2024), підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме: у пункті 1 проєкту рішення слова на цифру «на 1 рік» замінити словами та цифрами «на 18 місяців».*

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Маляревич О. В., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кириченко К. В., Кравець В. А., Кузьменко Є. А., Макаренко М. А., Марченко О. Л., Овраменко О. В., Терентьєв М. О., Федоренко Ю. С.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 2 (Зантарая Г. М., Кримчак С. О.).

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

05.06.2024 № 08/230-732

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 26.03.2024 №08/231-403/ПР

«Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством
«РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року №
1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового
будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва »

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

1. Проєктом рішення передбачається прийняти рішення про укладення з приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» на новий строк на 1 рік договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (з урахуванням договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13 грудня 2022 року № 569) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:039:0002; площа 2,1238 га, в тому числі 0,1149 га в межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03).

Термін оренди за договором до 13.12.2023.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (з урахуванням договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13 грудня 2022 року № 569) орендар – приватне акціонерне товариство «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК», що належно виконував обов'язки за умовами Договору, має намір скористатися своїм переважним правом на укладення договору на новий строк він зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку його дії.

Зауважуємо, що приватне акціонерне товариство «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 10.10.2023 року про поновлення договору оренди земельної ділянки, тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» 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.

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.

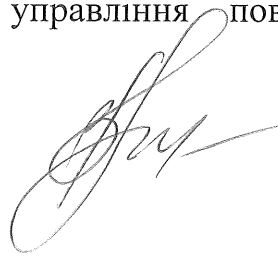
Також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20 зроблені висновки про те, що в разі порушення строків звернення передбачених договором, товариство втрачає визначене статтею 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, у встановлені строки.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК