



08/231-635/PP  
12.03.2020

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

X СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Відсел. у ном. 902.09*

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268 (зі змінами)



350533747

Відповідно до статей 9, 93, 96, 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 «СОУЛ» від 27 грудня 2019 року № 350533747 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268 (зі змінами) з доданими документами, враховуючи те, що товариством з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» не виконуються умови договору оренди земельної ділянки, та розташування на земельній ділянці будівель і споруд, що не належать орендарю, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268 (зі змінами) площею 0,9376 га (кадастровий номер 8000000000:78:028:0091), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» для будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземною автостоянкою на просп. Героїв Сталінграду, 44-б в Оболонському районі м. Києва (справа № 350533747).

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

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

2.2 Вжити заходів щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:028:0091.

3. Земельну ділянку, визначену у пункті першому цього рішення, зарахувати до земель запасу житлової та громадської забудови.

4. Товариство з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» звільнити земельну ділянку, зазначену у пункті першому 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)

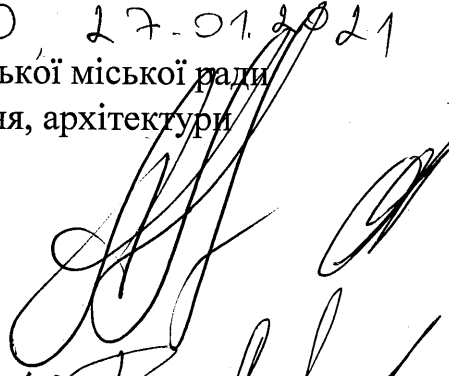


Алла ВАСИЛЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

17-09-2020, 27-01-2021  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань містобудування, архітектури  
та землекористування

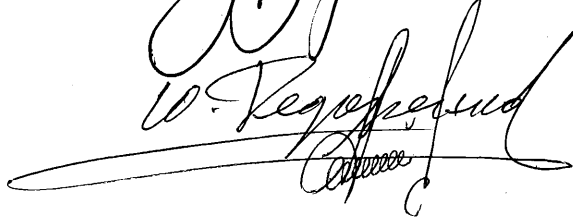
Голова



Михайло Терентьев

Олександр МІЩЕНКО

Секретар



Юрій Федоренко  
Іван КАРТАВИЙ

повторний розгляд:

**ПІДТРИМАНО**

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради



Ганна ГАРШИНА

з правовим висновком  
№ 30.09.2020 С08/230-1870

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-1826 від 19.02.2020

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року**

№ 78-6-00268 (зі змінами)

До справи  
№ 350533747



1.

## 2. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» (код ЄДРПОУ 32526123)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи <small>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань</small>	Рубінштейн Володимир Ізраїлович Адреса: 02002, м.Київ, Дніпровський район, Р.Окіпної, будинок 9, квартира 76 «ЕЛАКОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТС ЛІМІТЕД» Адреса: Нікосія, 1076, квартира/офіс, 301, Кеннеді, 64, Кіпр
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) <small>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань</small>	- Молчанов Іван Олегович, 03115, м. Київ, вулиця Верховинна, 37, кв. 173 - Познякова Марина - Литовська республіка, Вільнюське районне самоуправління, Зуянайське староство, с. Гіняйтішкес, вулиця Аліву, 25 - Рубінштейн Володимир Ізраїлович - 02002, м. Київ, Дніпровський район, вулиця Р. Окіпної, 9, кв. 76 - Туменас Раймондас - Литовська республіка, місто Вільнюс, вулиця Рукелішкю, 19 - Агне Рузгієне, Литва, м. Вільнюс, вул. Рукелішкю, 19
Клопотання	від 27.12.2019 № 350533747

## 3. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:78:028:0091)

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Оболонський, просп. Героїв Сталінграду, 44-б
Площа	0.9376 га
Вид та термін користування	Оренда на 15 років (відмова у поновленні)
Вид використання	для будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземною автостоянкою

## 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:	Забудована. На частині земельної ділянки орієнтовною площею 0,13 га, що огорожена парканом, розташовані будівлі артезіанських свердловин. Відповідно до листа ВАТ «АК «Київводоканал» від 11.04.2007 № 561/39 свердловини №№ 265, 266, 267, 268 на цій земельній ділянці є власністю територіальної громади міста Києва. Інша частина земельної ділянки зайнята зеленими насадженнями загального користування з елементами благоустрою. На ділянці розміщений дитячий майданчик. (Акт обстеження земельної ділянки від 11.02.2020 № 20-0089-05).
Наявність ДПТ:	Детальний план території не затверджено
Функціональне призначення згідно Генплану:	Території житлової та громадської забудови.
Правовий режим:	Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка перебуває в комунальній власності територіальної громади міста Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна: 657139680000; номер запису про право власності: 10016969; дата державної реєстрації: 09.06.2015).
Розташування в зеленій зоні:	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:	<p>П. 54 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419/1829 вказану земельну ділянку передано в оренду на 5 років ТОВ «СОУЛ» (договір оренди від 01.04.2005 № 78-6-00268).</p> <p>Рішенням Господарського суду міста Києва від 06.05.2015 у справі № 910/8109/15-2, залишеним без змін постановами Київського апеляційного господарського суду від 22.07.2015 та Вищого господарського суду України від 23.09.2015, визнано укладеним договір про внесення змін та доповнень до вказаного договору оренди земельної ділянки, зокрема, внесено зміни в частині строку оренди: 5 років замінено на 15 років.</p> <p>Інше речове право (право оренди) зареєстровано в Державному реєстрі прав на нерухоме майно 25.08.2015; номер запису 10978622, термін дії договору до 28.03.2020.</p> <p>Згідно з даними, розміщеними на офіційному веб-сайті Державної податкової служби України, станом на 01.02.2020 податковий борг у ТОВ «СОУЛ» не обліковується.</p> <p>Слід зазначити, що Київською міською радою неодноразово розглядалось питання щодо вказаної земельної ділянки та договору оренди від 01.04.2005 № 78-6-00268, а саме приймалися рішення:</p> <p>- від 24.05.2007 № 529/1190 «Про відміну пункту 54 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419/1829 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею», прийняте враховуючи лист ВАТ «АК «Київводоканал» від 11.04.2007 № 561/39, а також те, що питання майнових відносин не вирішено в установленому законодавством України порядку, згідно із зобов'язанням ТОВ «СОУЛ», взятим на себе при отриманні земельної ділянки у користування;</p>

	<p>- від 23.04.2009 № 415/1471 «Про відміну рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 529/1190 та внесення змін до рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419/1829 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею»;</p> <p>- від 29.11.2012 № 643/8927 «Про визнання такими, що втратили чинність, пункту 54 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419/1829 та рішення Київської міської ради від 23.04.2009 № 415/1471» у зв'язку з тим, що ТОВ «СОУЛ» будівництво об'єкта не розпочато та для узгодження спірних питань між громадськістю та замовником Генерального плану міста Києва (було визнане недійсним рішенням Господарського суду міста Києва від 06.05.2015 у справі № 910/8109/15-г, залишеним без змін постановами Київського апеляційного господарського суду від 22.07.2015 та Вищого господарського суду України від 23.09.2015)</p> <p>- від 25.12.2014 № 733/733 «Про надання статусу скверу земельній ділянці площею 0,94 га на проспекті Героїв Сталінграда, 44-б в Оболонському районі м. Києва», прийняте враховуючи рішення Київської міської ради від 29.11.2012 № 643/8927, невиконання ТОВ «СОУЛ» умов договору та враховуючи звернення мешканців прилеглих будинків та з метою раціонального використання і збереження зелених насаджень (визнане недійсним рішенням Господарського суду міста Києва від 05.04.2016 у справі № 910/3113/16, залишеним без змін постановами Київського апеляційного господарського суду від 05.07.2016 та Вищого господарського суду України від 01.11.2016)</p>
--	---

**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

30.03.2020 № 08/230-1670

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань містобудування,  
архітектури та землекористування  
Олександрю МІЩЕНКУ

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради  
«Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» в  
поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-  
00268 (зі змінами)» (проект рішення від 12.03.2020 № 08/231-635/ПР)

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

Проектом рішення передбачається відмовити товариству з обмеженою  
відповідальністю «СОУЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01  
квітня 2005 року № 78-6-00268 площею 0,9376 га (кадастровий номер  
8000000000:78:028:0091), укладеного між Київською міською радою та  
товариством з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» для будівництва  
житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземною  
автостоянкою на просп. Героїв Сталінграда, 44-б в Оболонському районі  
м. Києва.

Відповідно до інформації зазначеної в преамбулі проекту рішення та  
пояснювальній записці до нього, пропонується відмовити в поновленні договору  
оренди земельної ділянки, у зв'язку невиконанням умов цього договору,  
розташування на земельній ділянці будівель і споруд, що не належать орендарю  
та звернення мешканців прилеглих будинків.

Згідно із положеннями статті 31 Закону України «Про оренду землі»  
договір оренди землі припиняється з наступних підстав, а саме: закінчення  
строку, на який його було укладено, викупу земельної ділянки для суспільних  
потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної

необхідності в порядку, встановленому законом, поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря, смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки, ліквідації юридичної особи – орендаря, відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем, набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці, припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії).

При цьому зазначаємо, що відповідно до частини першої 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 (поновлення договору оренди землі).

Згідно із інформацією, яка зазначається в пояснювальній записці до проекту рішення та акті обстеження земельної ділянки, складеного Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.08.2020 № 20-0480/01, встановлено, що земельна ділянка за цільовим призначенням не використовується, будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземною автостоянкою не ведеться та не розпочато. Також, територія земельної ділянки зайнята зеленими насадженнями загального користування з елементами благоустрою, на ділянці розміщено дитячий майданчик та будівлю для розміщення артезіанських свердловин, які перебувають у комунальній власності.

Однак, слід звернути увагу, що пункти зазначеного договору оренди земельної ділянки не передбачають обов'язку товариства з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» завершити забудову земельної ділянки у визначений строк.

Також, в пояснювальній записці до проекту рішення вказується, що згідно з даними, розміщеними на офіційному веб-сайті Державної податкової служби України, станом на 01.02.2020 податковий борг за товариством з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» не обліковується.

Отже, аналізуючи вище викладене, можна прийти до висновку про відсутність обставин та документів які вказували б на невиконання умов договору оренди земельної ділянки, або які саме порушення вчинено Орендарем при використанні зазначеної земельної ділянки, як вказується в преамбулі проекту рішення.

Водночас звертаємо увагу, що частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-



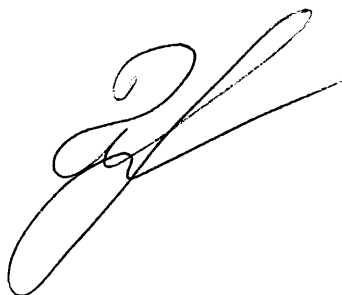
повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Так, в додатках до проєкту рішення, міститься лист-повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки, поданий товариства з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» за три місяці до закінчення зазначеного договору оренди, а саме 27.12.2019 та додана відповідна додаткова угода про продовження терміну дії договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268.

Таким чином, враховуючи положення частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», Київська міська рада мала висловити свої заперечення щодо продовження строку дії договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах і на той самий строк, протягом місяця після закінчення строку дії, а саме до 29.04.2020 року.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА



# 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

№ 08/281-15к

Витяг з протоколу № 1/3  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 27.01.2021

- 6.4. **Про повторний розгляд проєкту рішення** Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268 (зі змінами)» з **правовим висновком** управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2020 №08/230-1670 (справа **350533747**, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 12.03.2020 №08/231-635/ПР) – *матеріали додаються.*

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2020 №08/230-1670, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 11-ти арк.)*

СЛУХАЛИ:

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

ВИСТУПИЛИ:

Тетяна ГАЙЧЕНЯ, Владислав ТУРЕЦЬ, Сергій КРИМЧАК.

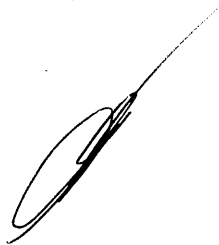
**ВИРІШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 30.09.2020 №08/230-1670, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «СОУЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2005 року № 78-6-00268 (зі змінами)».*

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 3.

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

**Голова комісії**



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

**Секретар комісії**



**Юрій ФЕДОРЕНКО**