



08/231-553/10P
02.03.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

X СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Відм. у ном. г. о.



708899056

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 24 березня 2010 року № 230 на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі

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 «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» від 24 січня 2020 року № 708899056 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24 березня 2010 року № 230 з доданими документами, враховуючи те, що товариством з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» не виконуються умови цього договору, керуючись витягом № 08/281-445к з протоколу засідання постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування від 10 вересня 2019 року № 11/100 та місцевою ініціативою, оформленою у вигляді письмової пропозиції від 30 листопада 2018 року № 08/КО-5323 «Про розірвання договору оренди між Київською міською радою та ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» від 24 березня 2010 року», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки від 24 березня 2010 року № 230 площею 1,5267 га (кадастровий номер 8000000000:79:241:0249), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлової

забудови з об'єктами інфраструктури для обслуговування населення та паркінгом на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі м. Києва (справа № 708899056).

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

2.1 Поінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» про прийняття цього рішення.

2.2 Вжити заходів щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:241:0249.

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

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

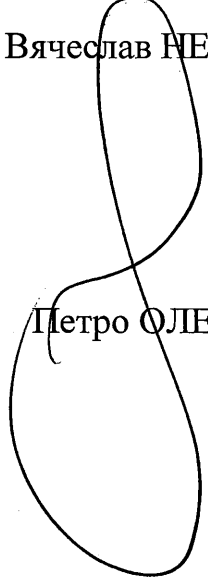
ПОДАННЯ:

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)

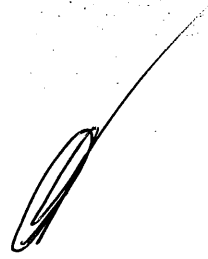


Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

29.09.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань **АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ
ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Голова



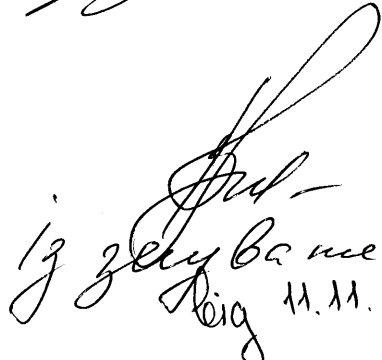
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



Георгій ЗАНТАРАЯ

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



із зусиль та рекомендацій
11.11.2022

Варвара Володимирівна
Ганна ГАРШИНА

11.11.2022 108/230-1642

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-821 від 05.02.2020

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю
«Будівельна компанія «Міськжситлобуд» в поновленні договору оренди
земельної ділянки від 24 березня 2010 року № 230
на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі**

До справи
№ 708899056



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Міськжситлобуд" (код ЄДРПОУ 30153713)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "НІКА-ІНВЕСТ", ЯКА ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ, В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ДЖЕРЕЛО" ЗАКРИТОГО НЕДИФЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 21067559.69 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "НІКА-ІНВЕСТ", ЯКА ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ, В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "НІКАБУДІНВЕСТ" ЗАКРИТОГО НЕДИФЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 5043477.94 ЗІСТАР ЛІМІТЕД (ZEESTAR LIMITED) Адреса засновника: 14 ПРОМІТЕОС СТРІТ, ОФІС М002, 1065, НІКОСІЯ, КІПР, КІПР Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 4088962.37
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) *за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	КОСТРЖЕВСЬКИЙ ДЕНИС БОРИСОВИЧ, 29.10.1968 Р.Н., УКРАЇНА, М. КИЇВ, ВУЛ. ГОЛОСІЇВСЬКА, БУД. 13, КВ. 321, ТИП БЕНЕФІЦІАРНОГО ВОЛОДІННЯ – ОПОСЕРЕДКОВАНЕ
Клопотання	від 24.01.2020 № 708899056

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:79:241:0249)

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі
Площа	1.5267 га
Вид та термін	оренда на 5 років (відмова у поновленні)
Вид використання	для будівництва, експлуатації та обслуговування житлової забудови з об'єктами інфраструктури для обслуговування населення та 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.

Земель

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. На ділянці вирито котлован та розміщено бетонні блоки. Огороджена парканом та охороняється. На момент обстеження будівельні роботи не проводились (акт обстеження від 11.02.2020 № 20-0091-01)
Наявність ДПТ:	Детальний план території не затверджено.
Функціональне призначення згідно Генплану:	Території житлової забудови багатоповерхової.
Правовий режим:	За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно) земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 142860780000, номер запису про право власності 2268771 від 23.08.2013). Код КВЦПЗ – 03.15. Категорія – землі житлової та громадської забудови.
Розташування в зеленій зоні:	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:	На підставі рішення Київської міської ради від 09.07.2009 № 957/2013 між Київською міською радою та ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» (далі - Товариство) укладено на 5 років договір оренди від 24.03.2010 № 230 земельної ділянки площею 1,5267 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлової забудови з об'єктами інфраструктури для обслуговування населення та паркінгом на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі. Рішенням Київської міської ради від 21.05.2015 № 559/1423 Товариству відмовлено у поновленні цього договору. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 20.01.2016 № 910/17982/15 це рішення Київської міської ради визнано недійсним та поновлено договір оренди земельної ділянки. Термін дії договору до 24.03.2020. 30.11.2018 за № 08/КО-5323 зареєстровано місцеву ініціативу, оформлену у вигляді письмової пропозиції «Про розірвання договору оренди між Київською міською радою та ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» від 24 березня 2010 року». Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування вказана ініціатива підтримана (витяг з протоколу засідання від 10.09.2019 № 11/100). Згідно з довідкою Офісу великих платників податків ДПС від 28.01.2020 № 3769/10/28-10-10-01-23 станом на 28.01.2020 товариство не має заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи.

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.

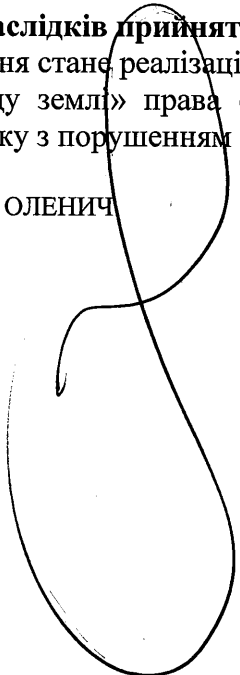
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проєкту 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

11.11.2021 № 08/230-1842

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 02.03.2020 №08/231-553/ПР
«Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія
«Міськжитлобуд» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 24
березня 2010 року № 230 на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі».

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

Проєктом рішення передбачається відмовити у поновленні договору оренди
земельної ділянки від 24 березня 2010 року № 230 площею 1,5267 га
(кадастровий номер 8000000000:79:241:0249), укладеного між Київською
міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Будівельна
компанія «Міськжитлобуд» для будівництва, експлуатації та обслуговування
житлової забудови з об'єктами інфраструктури для обслуговування населення та
паркінгом на вул. Цимбалів Яр, 31 у Голосіївському районі міста Києва (справа
№708899056).

З пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що земельна
ділянка вільна від капітальної забудови. На ділянці вирито котлован та
розміщено бетонні блоки. Огороджена парканом та охороняється. На момент
обстеження будівельні роботи не проводились (акт обстеження земельної
ділянки від 11.02.2020 №20-0091-01).

У преамбулі проєкту рішення як на підставу його прийняття міститься
посилання на статті 9, 93, 141 Земельного кодексу України, статтю 31 Закону
України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України
«Про місцеве самоврядування в Україні», звернення товариства з обмеженою
відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» про поновлення
договору оренди від 24 січня 2020 року, а також вказується на те, що товариством

з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» не виконуються умови договору земельної ділянки.

Зауважуємо, що рішенням Київської міської ради від 21.05.2015 року № 559/1423 (далі - рішення ради) товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» відмовлено у поновленні зазначеного договору оренди, так як підставою для його прийняття зазначалося серед інших: акт перевірки державної інспекції сільського господарства в м. Києві від 03.07.2014 на підставі наказу від 01.07.2014 № 196 на предмет дотримання вимог земельного законодавства при прийнятті рішення Київської міської ради від 09.07.2009 № 957/2013, а також було враховано гостру соціальну напругу навколо можливої забудови діючого гаражно-будівельного кооперативу "Голос", та закінчення терміну договору оренди земельної ділянки на вул. Цимбалів Яр, 31 № 230 від 24.03.2010.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Міськжитлобуд» звернулося з позовом до суду про визнання недійсним рішення ради, визнання договору поновленим та зобов'язання вчинити певні дії. Постановою апеляційного господарського суду м. Києва від 21.01.2016 року № 910/17982/15 визнано недійсним рішення Київської міської ради від 21.05.2015 року № 559/1423 та визнано поновленим договір оренди земельної ділянки. При прийнятті рішення, колегією суддів встановлено, що позивач продовжує користування виділеною земельною ділянкою, орендар належно виконує свої обов'язки за договором, орендодавцем не було надане орендарю письмове повідомлення про відмову у поновленні договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку договору, а тому відповідно до п.6 ст.33 Закону України "Про оренду землі" договір №230 від 24.03.2010 р. є поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

При цьому зазначаємо, що відповідно до 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.

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 пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

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 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 неодноразово підкреслювалося Верховним Судом, що 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.

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

Назву постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування зазначену у пункті 4 проекту рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання» (у редакції рішення Київської міської ради від 31.08.2021 № 2179/2220).

Також зауважуємо, що проект рішення підготовлено на розгляд Київської міської ради ще у 2020 році, а тому інформація стосовно правового статусу як суб'єкта так і земельної ділянки потребує актуалізації.

В.о. начальника управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК