



08/231-283/17P
02.03.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про відмову приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» в поновленні договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770



310567890
400054202
474055800
547405772

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 приватного підприємства «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» від 03 січня 2023 року №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772 про поновлення договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770, враховуючи те, що орендарем не виконуються умови підпунктів 8.4 пунктів 8 цих договорів, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» в поновленні договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва (площі 2,6904 га, 0,3116 га, 0,2100 га, 0,9925 га; кадастрові номери 8000000000:91:107:0022, 8000000000:91:077:0038, 8000000000:91:077:0047, 8000000000:91:077:0037; справи №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772).

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформувати приватне підприємство «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» про прийняття цього рішення.

3. Приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» звільнити земельні ділянки, зазначені у пункті 1 вказаного рішення, привівши їх у стан, придатний для подальшого використання.

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

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, містобудування
та земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

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

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

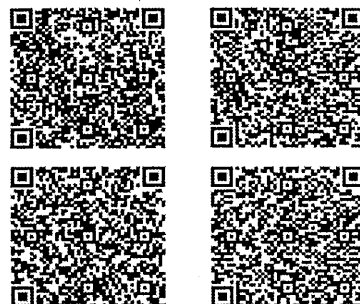
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-50944 від 15.02.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про відмову приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» в поновленні договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770

До справ
310567890
400054202
474055800
547405772



1. Юридична особа:

Назва	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» (ЄДРПОУ 32250790)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	СЕРДЮК ВАСИЛЬ ІВАНОВИЧ Адреса засновника: Україна, 01021, місто Київ, Кловський узвіз. Розмір внеску до статутного фонду: 8 000 000,00 грн. Частка (%): 100 %.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	СЕРДЮК ВАСИЛЬ ІВАНОВИЧ Україна, 01021, місто Київ, Кловський узвіз. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив; Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100.
Клопотання	від 03.01.2023 №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772

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

2. Відомості про земельні ділянки (№№ 8000000000:91:107:0022, 8000000000:91:077:0038, 8000000000:91:077:0047, 8000000000:91:077:0037).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Макарівська у Шевченківському районі
Площа	2,6904 га, 0,3116 га, 0,2100 га, 0,9925 га
Вид та термін користування	оренда до 21.04.2023 (відмова у поновленні)
Код виду цільового призначення	02.07 - для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 – 78 009 935 грн 97 коп.; - за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 – 9 035 049 грн 08 коп.; - за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 – 6 089 089 грн 56 коп.; - за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0037 – 28 778 197 грн 09 коп.

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельні ділянки.

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 ділянок.

<p>Наявність будівель і споруд на ділянках:</p>	<p>Вільні від капітальної забудови.</p> <p>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 частково огорожена металевим парканом, встановлені ворота для заїзду та виїзду техніки, у межах ділянки розміщується будівельний майданчик, декілька побутових вагончиків та напівзруйновані металеві гаражі. Будівельні роботи на момент обстеження не виконувались.</p> <p>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0037 частково огорожена, на ній ростуть поодинокі дерева та трав'яниста рослинність.</p> <p>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 частково огорожена парканом, у межах ділянки розміщуються напівзруйновані металеві та цегляні гаражі.</p> <p>Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 не огорожена, вільна від забудови, на ній ростуть поодинокі дерева та трав'яниста рослинність.</p> <p>Території всіх земельних ділянок захаращені. Межові знаки в натурі (на місцевості) відсутні (акт обстеження земельних ділянок від 07.02.2023 № ДК/23-АО/2023).</p> <p>У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості про наявність зареєстрованих за приватним підприємством «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» (далі – Підприємство) прав на об'єкти нерухомого майна.</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території не затверджено.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території житлової садибної забудови (на розрахунковий період), частково території зелених насаджень загального користування (існуючі).</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру: код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельні ділянки частково відносяться 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). Насадження на схилах «Реп'яхового яру», схили по узв. Подільському і узв. Врублевському, сквер № 1 на Подільському узвозі, сквер № 3 на Подільському узвозі.</p>

Інші особливості:

На підставі рішень Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331, від 22.11.2007 № 1300/4133 земельні ділянки загальною площею 4,2045 га передані Підприємству в оренду на 15 років для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-надземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва (договори оренди від 21.04.2008 №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770).

Беручи до уваги те, що Підприємство не виконало умови підпунктів 8.4 пунктів 8 договорів оренди, а саме: завершення забудови земельних ділянок в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, систематично (протягом півроку) не сплачувало орендну плату, а також численні звернення громадськості, Київською міською радою прийнято рішення від 13.11.2014 № 382/382 про розірвання вказаних договорів оренди, яке визнано нечинним та скасовано рішенням Господарського суду м. Києва від 04.02.2016 у справі № 910/27023/14, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.04.2016 та постановою Вищого господарського суду України від 19.07.2016. Термін дії договорів до 21.04.2023.

Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 28.12.2022 № 74324/6/26-15-13-01-08 станом на 27.12.2022 у Підприємства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб не обліковується. За 2022 рік Підприємством подано уточнюючу декларацію, де зменшено податкове зобов'язання за березень-травень.

Враховуючи те, що Підприємство 15 років не виконувало умови підпунктів 8.4 пунктів 8 зазначених договорів оренди, Департаментом земельних ресурсів підготовлено цей проєкт рішення Київської міської ради.

Зазначасмо, 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.

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.

Зважаючи на те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою і розглянувши надані документи та інформацію,

	<i>Департаментом земельних ресурсів підготовлено проект рішення про відмову в поновленні цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.</i>
--	---

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.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би:

- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 – 3 510 447 грн 12 коп. (4,5 %);
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 – 406 577 грн 21 коп. (4,5 %);
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 – 274 009 грн 03 коп. (4,5 %);
- за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0037 – 1 295 018 грн 87 коп. (4,5 %).

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 Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Терентьєву М. О.
Бродському О. Я.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проект рішення від 02.03.2023
№ 08/231 – 283/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.
Пантелєєву П. О. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

“02” березня 2023 року
№ 08/231 – 283/ПР

08/231-283/ПР
02.03.2023



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01001 тел. (044) 279 58 72

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: kyivland@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

02.03.23 № 05715-СЛ-50944

Заступнику міського голови -
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до пункту 3 статті 26 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями), направляє проєкт рішення Київської міської ради «Про відмову приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» в поновленні договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770» (справи №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772) для подальшого опрацювання.

Додатки:

- проєкт рішення Київської міської ради про відмову в поновленні договорів оренди земельних ділянок на 2 арк. в 1 прим.;
- пояснювальна записка до проєкту рішення Київської міської ради про відмову в поновленні договорів оренди земельних ділянок на 4 арк. в 1 прим.;
- витяги з бази даних міського земельного кадастру на 4 арк. в 1 прим.;
- матеріали супутникової фотозйомки на 4 арк. в 1 прим.;
- копія акта обстеження земельних ділянок від 07.02.2023 № ДК/23-АО/2023 з фото на 8 арк. в 1 прим.;
- листи-повідомлення про поновлення договорів оренди земельних ділянок від 03.01.2023 №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772 на 60 арк. в 1 прим. (кожна справа по 15 арк. в 1 прим.).

З повагою

Директор

Валентина ПЕЛИХ