



08/231-424/110
28.03.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

М.М. С.С.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами) на вул. Івана Виговського, 10-б у Подільському районі м. Києва



300580391

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» (код ЄДРПОУ 32000954, місцезнаходження юридичної особи: 01010, м. Київ, вул. Князів Острозьких, буд. 8) від 17 червня 2021 року № 300580391, від 28 лютого 2024 року № 28/02-2024 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», рішення Київської міської ради від 19 грудня 2019 року № 515/8088 «Про перейменування вулиці у Подільському районі міста Києва», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами, внесеними договором від 12 жовтня 2016 року № 3796 та рішенням Господарського суду м. Києва від 29 березня 2017 року у справі № 910/1522/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 13 червня 2017 року) для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Івана Виговського, 10-б у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:064:0001; площа 18,6757 га; категорія земель

– землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 300580391).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (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 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД»:

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 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (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

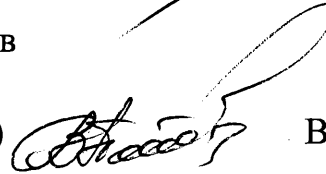
ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень



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 РАДЗИВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

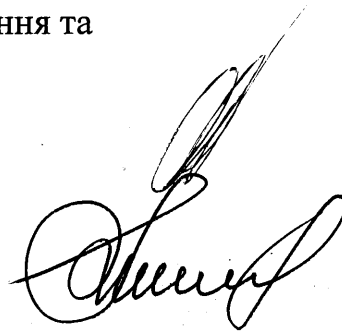
03.04.2024

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

Голова

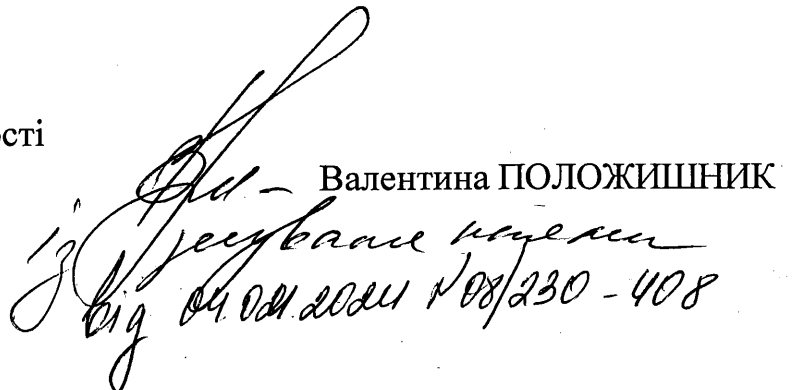
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання



ОЛЕНА МАРЧЕНКО
~~ЮРІЙ ФЕДОРЕНКО~~

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК
13.04.2024 № 08/230 - 408

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-27550 від 06.09.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ВК-ІНВЕСТБУД» договору оренди земельної ділянки
- від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами)**

До справи
№ 300580391



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» (32000954)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Пайовий венчурний інвестиційний фонд «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» недиверсифікованого виду закритого типу (код ЄДРІСІ товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», Україна, 03150, м. Київ, вул. Анрі Барбюса, буд.28 б., Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 3896550 Товариство з обмеженою відповідальністю «ВТОРПОЛІМЕРИ», код ЄДРПОУ:32914031, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 02094, місто Київ, вулиця Магнітогорська, будинок І-Е, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 18530500,00 Акціонерне товариство «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР», код ЄДРПОУ:41788990, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03150, місто Київ, вулиця Анрі Барбюса, будинок 28Б, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 3247397,75 Товариство з обмеженою відповідальністю «ДЖІ ДІ СІ Україна», код ЄДРПОУ:35134501, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 04119, місто Київ, вулиця Дегтярівська, будинок 21, літера «Д», Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 4215121,05 Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІРМА «ІНТЕРГАЛ», код ЄДРПОУ:31215780, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 18016, Черкаська обл., місто Черкаси, вулиця Паризької Комуни, будинок 65 А, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 2581681,20
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Бобко Андрій Васильович, Україна., Україна, 79036, Львівська обл., місто Львів, вул. Чукаріна В., будинок 24, квартира 1. Тип бенефіціарного володіння: не прямий вирішальний вплив відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 57.07 Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу: Товариство з обмеженою відповідальністю «ВТОРПОЛІМЕРИ», 32914031
Клопотання	від 17.06.2021 № 300580391

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

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:064:0001)

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Подільський, вул. Івана Виговського, 10-б</i>
Площа	<i>18,6757 га</i>
Вид та термін	<i>оренда на 5 років (поновлення)</i>
Вид використання	<i>для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	<i>216 469 668 грн 53 коп.</i>

* 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 Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<p><i>Забудована частково.</i></p> <p><i>Сертифікатом № ІУ123201204460 від 15.12.2020, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта (I черга будівництва, I пусковий комплекс, житловий будинок № 1, ТП, КНС) проектній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.</i></p> <p><i>Сертифікатом № ІУ123201201361 від 08.12.2020, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта (Перша черга будівництва, 2 пусковий комплекс, житловий будинок № 2) проектній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.</i></p> <p><i>Сертифікатом № ІУ123210111849 від 23.02.2021, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта (I черга будівництва, 3 пусковий комплекс, житловий будинок № 3) проектній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.</i></p> <p><i>ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано дозволи на виконання будівельних робіт від 27.08.2019 № ІУ113192390160, від 05.02.2021 № ІУ013210116590 «Будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Маршала Гречка, 10-б у Подільському районі м. Києва» (II та III черги будівництва).</i></p> <p><i>Акт обстеження земельної ділянки від 16.08.2021 № 21-0603-07.</i></p>
Наявність ДПТ:	<i>Детальний план території не затверджено.</i>

Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території змішаної житлово-громадської забудови (перспективні) (з урахуванням змін, передбачених рішенням Київської міської ради від 02.02.2006 № 36/3127 щодо передачі цієї земельної ділянки в оренду ТОВ «ВК-БУДІНВЕСТ»).
Правовий режим:	Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно з відомостями ДЗК: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, цільове призначення - 02.07 для іншої житлової 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, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).
Інші особливості	<p>Земельна ділянка передана в оренду на 15 років ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Маршала Гречка, 10-б відповідно до рішення Київської міської ради від 02.02.2006 № 36/3127, рішення Господарського суду м. Києва від 23.08.2006 у справі 2/444 та договору оренди від 26.09.2006 № 85-6-00288, терміном дії до 26.09.2021.</p> <p>Договором від 12.10.2016 № 3796 до договору оренди від 26.09.2006 № 85-6-00288 внесено зміни: встановлено річну орендну плату у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а також слова та цифри «- кадастровий номер – 8000000000:91:06:0001» замінено словами «- кадастровий номер 8000000000:91:064:0001».</p> <p>Рішенням Господарського суду м. Києва від 29.03.2017 у справі № 910/1522/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 13.06.2017, з договору оренди виключені абзаци 17 та 18 пункту 8.4 цього договору.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 19.12.2019 № 515/8088 вулицю маршала Гречка у Подільському районі міста Києва перейменовано на вулицю Івана Виговського.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 03.06.2021 № 28006/АП/26-15-59-06-08 ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» не має податкового боргу.</p> <p>Відповідно до інформації, розміщеної на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.08.2021 ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</p> <p>Зважаючи на положення статті 9 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 проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</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.

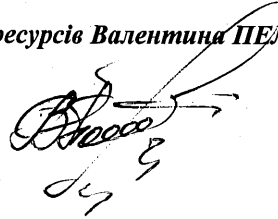
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 24.12.2020 № 24/24 «Про бюджет м. Києва на 2021 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **6 494 090 грн 06 коп. (3%)**.

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(ими) ділянкою(ами).

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044
04.04.2024 № 08/230 - 408

тел.: (044) 202-70-19

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 28.03.2024 №08/231-424/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ВК-ІНВЕСТБУД» договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006
року № 85-6-00288 (зі змінами) на вул. Івана Виговського, 10-б у Подільському
районі м. Києва»

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

1. Проєктом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою
відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» на 5 років договір оренди земельної
ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами, внесеними
договором від 12 жовтня 2016 року № 3796 та рішенням Господарського суду м.
Києва від 29 березня 2017 року у справі № 910/1522/17, залишеним без змін
постановою Київського апеляційного господарського суду від 13 червня 2017
року) для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського
призначення на вул. Івана Виговського, 10-б у Подільському районі м. Києва
(кадастровий номер 8000000000:91:064:0001; площа 18,6757 га; категорія земель
– землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення –
02.07; встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4
договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі
змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про
бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови договору оренди земельної

ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення товариству з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» 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 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 26.09.2021.

Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів на новий строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк", доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 126¹ «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі - Закон) - статтею 32² «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України.

- статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Звертаємо увагу, що у преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проекту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно - правового акта дає стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно - правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

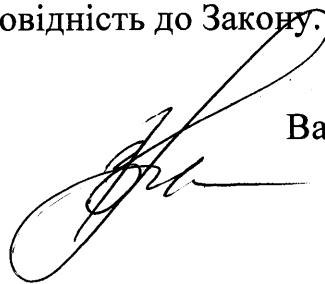
Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

2. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

З огляду на зазначене, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК