



08/231-206/PP  
13.02.2024

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Поч. 901

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» договору оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами)



576105533

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» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» від 05 січня 2023 року (справа № 576105533), від 17 липня 2023 року (справа № 622060515), Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 06 лютого 2018 року № 65) для будівництва та експлуатації житлових багатоквартирних будинків системи СВД з вбудованими та прибудованими приміщеннями на вул. Клавдіївській, 40 у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:060:0015; площа 2,6985 га; справи №№ 576105533, 622060515).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (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 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1»:

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

3.2. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення 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 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами) на новий строк.

4. 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 РАДЗІЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

*20.03.2024*  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування та  
земельних відносин

Голова

  
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ


Секретар  
Постійна комісія Київської міської ради з  
питань житлово-комунального господарства та  
паливно-енергетичного комплексу

  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Голова

  
Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

  
Тарас Криворучко

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

*М.П. Голова комісії  
20.03.2024 N 08/230-396*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-49605 від 08.12.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
«КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» договору  
- оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року  
№ 75-6-00523 (зі змінами)**

До справи  
№ 576105533



## 1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» (ЄДРПОУ 36383265) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» Код ЄДРПОУ засновника: 23728595 Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Ремонтна МОРОЗ ОЛЕГ ВОЛОДИМИРОВИЧ Адреса засновника: Україна, 02152, м. Київ, вул. Серафимовича
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	МОРОЗ ТЕТЯНА МИХАЙЛІВНА Адреса засновника: Україна, м. Київ, вул. Серафимовича МОРОЗ ОЛЕГ ВОЛОДИМИРОВИЧ Адреса засновника: Україна, м. Київ, вул. Серафимовича
Клопотання	від 05.01.2023 (справа № 576105533), 17.07.2023 (справа № 622060515)

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:060:0015).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Клавдійська, 40 у Святошинському районі
Площа	2,6985 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	не визначено (для будівництва та експлуатації житлових багатоквартирних будинків системи СВД з вбудованими та прибудованими приміщеннями)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	За умови встановлення коду виду цільового призначення 02.10 становитиме - 74 207 833 грн. 61 коп.-

\* Наведені розрахунки НГО за умови встановлення коду виду цільового призначення 02.10 та 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.**

<p><b>Наявність будівель і споруд на ділянці:</b></p>	<p>Забудована.</p> <p>В межах земельної ділянки розташовано 8 багатоквартирних житлових будинків з вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями, недобудований підземно-наземний паркінг та металевий каркас недобудованої будівлі (акт обстеження від 18.01.2023 № ДК/7-АО/2023).</p> <p>Дозвіл на виконання будівельних робіт від 26.09.2011 № КВ 11511046640.</p> <p>Відповідно до листа Товариства від 23.11.2023 № 14-23 на ділянці побудовано та введено в експлуатацію I, II, III, IV, V та VII черги (сертифікати Державної архітектурно-будівельної інспекції України щодо засвідчення закінчення будівництвом об'єктів від 21.12.2012 КВ № 16512244591, від 10.12.2013 ІУ № 165133440712, від 29.10.2015 ІУ № 165153020243, від 25.11.2014 ІУ № 165143290658, від 11.08.2016 ІУ № 165162240032). Вказані будинки передані під заселення.</p> <p>Водночас Товариством продовжується реалізація проєкту будівництва, а саме - VIII, IX черг (житлові будинки), VI черги (супермаркет), X черги (підземний паркінг).</p> <p>В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні об'єкти нерухомого майна на вул. Клавдіївській, 40, які належать Товариству.</p>
<p><b>Наявність ДПТ:</b></p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p><b>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</b></p>	<p>Території комунально-складські, частково – вулиць і доріг.</p>
<p><b>Правовий режим:</b></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 - не визначено.</p>
<p><b>Розташування в зеленій зоні:</b></p>	<p>Земельна ділянка не відноситься 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».</p>
<p><b>Інші особливості:</b></p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 № 321/5708 надана в оренду на 5 років Товариству для будівництва та експлуатації житлових багатоквартирних будинків системи СВД з вбудованими та прибудованими приміщеннями (договір оренди від 18.08.2011 № 75-6-00523).</p>

	<p><i>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 18.07.2017 (протокол № 16) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди від 06.02.2018 № 65).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 06.02.2023.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 04.07.2023 № 14316/АП/10-36-13-10-20Е станом на 04.07.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 13.11.2023 № 35883/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2023 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</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 поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено Законом 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.

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.

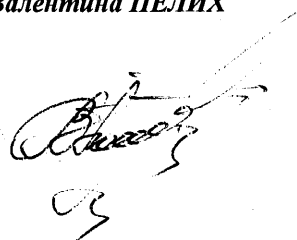
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 226 235,01 грн на рік (3%) (за умови встановлення коду виду цільового призначення 02.10).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ*

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

04.04.2024 № 08/231-206/ПР-396

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 13.02.2024 № 08/231-206/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ  
ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» договору оренди земельної ділянки від 18  
серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами)»

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

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (з врахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 06 лютого 2018 року № 65) для будівництва та експлуатації житлових багатоквартирних будинків системи СВД з вбудованими та прибудованими приміщеннями на вул. Клавдіївській, 40 у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:060:0015; площа 2,6985 га; справи №№ 576105533, 622060515).

Термін договору оренди закінчився 06 лютого 2023 року.

1. Відповідно до пункту до пункту 11.7 договору оренди земельних ділянок від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами) орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1», за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити

його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВСЬКИЙ ДОМОБУДІВНИЙ КОМБІНАТ № 1» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 05 січня 2023 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 18 серпня 2011 року № 75-6-00523 (зі змінами), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до частини другої 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 пізніше 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 ст. 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, у встановлені строки.

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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління

Виконавець Оксана Онішук

Валентина ПОЛОЖИШНИК