



08/231-4132/ПР  
12.11.2021

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Лист. 901. 09*

Про поновлення обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року № 1156 (зі змінами)



760482054

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення обслуговуючого кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» від 16 вересня 2020 року № 162, від 17 грудня 2020 року № 760482054, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 5 років обслуговуючому кооперативу, «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» договір оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року № 1156 (з урахуванням змін, внесених договорами від 28 жовтня 2016 року № 1098 та від 18 жовтня 2017 року № 1135) для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (кадастрові номери 8000000000:90:034:0313, 8000000000:90:034:0314, 8000000000:90:034:0315; площа 0,0398 га, 0,1303 га, 0,0154 га відповідно; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.01) та для будівництва та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (кадастрові номери 8000000000:90:034:0351, 8000000000:90:034:0352, 8000000000:90:034:0353; площа 0,1614 га, 0,1722 га, 0,0825 га відповідно; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07).

2. Встановити, що розмір річної орендної плати та інші умови договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року № 1156 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» у місячний строк надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року № 1156 (зі змінами) на новий строк.

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

Заступник директора Департаменту –  
начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Марія ДЕГТЯРЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

22.06.2022

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

*Постійна комісія Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин*  
ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 38  
РЕГЛАМЕНТУ  
Сергій Москаленко  
Світлана Куріба

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

*Забудова*

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

*З забудови паливно-енергетичного комплексу*  
22.06.2022 № 8/230-878

Голова

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Тарас КРИВОРУЧКО

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

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 38  
РЕГЛАМЕНТУ  
Сергій Москаленко  
Світлана Куріба

# ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-20044 від 07.10.2021

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року № 1156 (зі змінами)**

До справи  
№ 760482054



## 1. Юридична особа:

Назва	Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «КОНИК» (ЄДРПОУ 24747181)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Члени кооперативу. Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 0
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	-
Клопотання	від 16.09.2020 № 162 (вхідний від 23.09.2020 № 33876), від 17.12.2020 № 760482054

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

## 2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:90:034:0313; 8000000000:90:034:0314; 8000000000:90:034:0315; 8000000000:90:034:0351; 8000000000:90:034:0352; 8000000000:90:034:0353).

Місце розташування	м. Київ, вул. Лютнева, 58 у Голосіївському районі
Площа	0,0398 га; 0,1303 га; 0,0154 га; 0,1614 га; 0,1722 га; 0,0825 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Вид використання	- для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд - кадастрові номери 8000000000:90:034:0313, 8000000000:90:034:0314, 8000000000:90:034:0315; - для будівництва та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) - кадастрові номери 8000000000:90:034:0351, 8000000000:90:034:0352, 8000000000:90:034:0353.
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	393 936 грн 96 коп. (8000000000:90:034:0313); 1 289 698 грн 13 коп. (8000000000:90:034:0314); 152 427 грн 87 коп. (8000000000:90:034:0315); 1 597 523 грн 24 коп. (8000000000:90:034:0351); 1 704 420 грн 71 коп. (8000000000:90:034:0352); 816577 грн 87 коп. (8000000000:90:034:0353).

\* 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 ділянок.**

<p>Наявність будівель і споруд на земельних ділянках:</p>	<p>Вільні від капітальної забудови. На земельних ділянках розміщено частину внутрішньої дороги, тимчасові споруди, будівельні матеріали, будівельну техніку, частину паркану та зелені насадження домоволодіння на вул. Золоті Джерела, 29 (акт обстеження від 26.03.2021 № 21-0252-01). Інформація про зареєстровані речові права обслуговуючого кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня (інформаційна довідка від 29.03.2021 № 250360352).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 20.12.2007 № 1463/4296, згідно з яким земельні ділянки мають таке функціональне призначення: - території комунально-складські (кадастровий номер 8000000000:90:034:0313); - території зелених насаджень загального користування, частково - території комунально-складські (кадастровий номер 8000000000:90:034:0314); - території зелених насаджень загального користування (кадастровий номер 8000000000:90:034:0315); - території захисної зелені, частково - території вулиць і доріг (кадастровий номер 8000000000:90:034:0351); - території захисної зелені, частково - території вулиць і доріг та території колективних садів та дач (кадастровий номер 8000000000:90:034:0352); - території вулиць і доріг, частково - території комунально-складські, території захисної зелені та території колективних садів та дач (кадастровий номер 8000000000:90:034:0353).</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом: -</p>	<p>Території житлової садибної забудови.</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення: - 02.01 - кадастрові номери 8000000000:90:034:0313, 8000000000:90:034:0314, 8000000000:90:034:0315; - 02.07 - кадастрові номери 8000000000:90:034:0351, 8000000000:90:034:0352, 8000000000:90:034:0353.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Не потрапляють до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепцією формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами).</p>

Інші особливості:

Земельні ділянки площею 1,1597 га (кадастровий номер 8000000000:90:034:0059), 1,3685 га (кадастровий номер 8000000000:90:034:0060) та 0,0836 га (кадастровий номер 8000000000:90:034:0062) згідно з рішенням Київської міської ради від 23.07.2015 № 907/1771 передані на 5 років в оренду обслуговуючому кооперативу «КОЛЕКТИВ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ «КОНИК» для будівництва та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на вул. Лютневій, 58 у Голосіївському районі (договір оренди від 25.12.2015 № 1156).

Рішенням Київської міської ради від 02.03.2017 № 1116/2120 погоджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:034:0059.

Рішенням Київської міської ради від 28.07.2016 № 909/909 змінено цільове призначення земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:90:034:0060 та 8000000000:90:034:0062 на «для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд». Цим же рішенням змінено назву орендаря на «обслуговуючий кооператив «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОНИК»» (договір про внесення змін від 28.10.2016 № 1098).

Рішенням Київської міської ради від 06.07.2017 № 754/2916 орендарю припинено право користування земельними ділянками. У зв'язку з поділом земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:90:034:0060 8000000000:90:034:0059 в оренді обслуговуючого кооперативу залишено земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:90:034:0313, 8000000000:90:034:0314, 8000000000:90:034:0315 (для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд) та 8000000000:90:034:0351, 8000000000:90:034:0352, 8000000000:90:034:0353 (для будівництва та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (договір про внесення змін від 18.10.2017 № 1135).

Термін оренди за договором до ~~25.12.2020~~

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 25.11.2020 №151366/10/26-15-13-01-16 станом на 23.11.2020 за орендарем податковий борг не обліковується.

Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.10.2021 орендаря до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

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.

### 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:

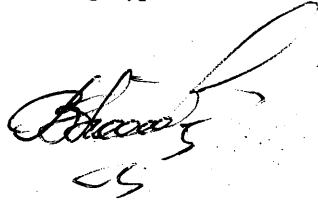
Кадастровий номер	Розмір річної орендної плати, %	Річна орендна плата, грн
8000000000:90:034:0313	3	11 818,11
8000000000:90:034:0314	3	38 690,94
8000000000:90:034:0315	3	4 572,84
8000000000:90:034:0351	3	47 925,70
8000000000:90:034:0352	3	51 132,62
8000000000:90:034:0353	3	24 497,34
<b>Всього:</b>	<b>3</b>	<b>178 637,55</b>

### 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



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

22.07.2022 № 08/230-878

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

## Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 12.11.2022 №08/231-4132/ПР «Про поновлення обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО – БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРТИВ «КОНИК» договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року (зі змінами)»

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

Проєктом рішення передбачається поновити на 5 років обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО – БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРТИВ «КОНИК» договір оренди земельних ділянок від 25 грудня 2015 року №1156 (з урахуванням змін, внесених договорами від 28 жовтня 2016 року №1098 та від 18 жовтня 2017 року №1135) для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (кадастрові номери 8000000000:90:034:0313, 8000000000:90:034:0314, :90:034:0315; площа 0,0398 га, 0,1303 га, 0,0154 га відповідно; категорія земель – землі житлової та громадської забудови 4 код виду цільового призначення - 02.01) та для будівництва та обслуговування об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу (кадастрові номери 8000000000:90:034:0351, 8000000000:90:034:0352, 8000000000:90:034:0353; площа 0,1614 га, 0,1722 га, 0,0825 га відповідно 4 категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення 02.07).

Відповідно до інформації зазначеної в преамбулі проєкту рішення підставою поновлення товариству договору оренди є звернення «ЖИТЛОВО –



БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРТИВУ «КОНИК» від 16 вересня 2020 №162 про поновлення договору оренди.

Термін дії договору оренди закінчився 25.12.2020.

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 пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

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.

Пунктом 11.7 Договору оренди земельної ділянки від земельних ділянок від 25 грудня 2015 року №1156 передбачено, що після закінчення строку, на який було укладено цей договір Орендар за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

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.

Зважаючи на це, вважаємо за необхідне звернути увагу, що відповідно до статті 416 Цивільного кодексу України право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та

землекористувача; спливу строку права користування; відмови землекористувача від права користування; невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

В. о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК