



08/231-1195/ПР  
26.09.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Реш. 302. сф.*

**Про поновлення ПРИВАТНОМУ  
АКЦІОНЕРНОМУ  
ТОВАРИСТВУ «МХП» договору  
оренди земельної ділянки від 14  
липня 2008 року № 79-6-00635 (зі  
змiнами)**



743203050

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, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «МХП» від 13 червня 2023 року, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Поновити ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «МХП» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (з врахуванням договору про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 09 вересня 2013 року № 171) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-побутового комплексу на вул. Академіка Заболотного, 160 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:107:0011; площа 1,4973 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 743203050).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (зі змінami) визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «МХП» 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 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (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:**

01.11.2023

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

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань підприємництва, промисловості та  
міського благоустрою

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія КМР  
з питань економіки  
та підприємства  
Василь  
Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Денис Москаль  
Григорій Кулиба

Постійна комісія КМР  
з питань транспорту  
та зв'язу  
№ 08/230-1925

Постійна комісія КМР  
з питань транспорту,  
зв'язу та зв'язу  
Підтримано  
в порядку  
ч. 5 ст. 30  
регламенту  
О. Олександрів  
Секретар

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-56476 від 06.09.2023

до проекту рішення Київської міської ради:  
**Про поновлення ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ  
ТОВАРИСТВУ «МХП» договору оренди земельної ділянки  
від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (зі змінами)**

До справи  
№ 743203050



## 1. Юридична особа:

Назва	Приватне акціонерне товариство «МХП» (ЄДРПОУ 25412361) (далі – ПрАТ «МХП»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	АКЦІОНЕРИ ТОВАРИСТВА
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	Косюк Юрій Анатолійович Україна, 08171, Київська обл., Обухівський р-н, село Хотів, вул. Паркова
Клопотання	від 13.06.2023 (справа № 743203050)

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:107:0011).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Академіка Заболотного, 160 у Голосіївському районі
Площа	1,4973 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-побутового комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	48 829 721 грн 16 коп.

\* 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.**

<p><i>Наявність будівель і споруд на ділянці:</i></p>	<p><i>Вільна від капітальної забудови.</i>  <i>На частині території здійснено благоустрій та проходить асфальтована дорога, частина ділянка використовується як автомобільна парковка. У межах ділянки розміщений насип та платформа з нанесеною розміткою «Н», інша частина не використовується та вкрита чагарниками (акт обстеження від 05.09.2023 № ДК/180-АО/2023).</i>  <i>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на суміжній земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:107:0005 (перебуває в оренді ПрАТ «МХП» до 05.04.2030 відповідно до договору від 05.04.2005 № 79-6-00297 (зі змінами)) розташована адміністративна будівля літ. "А", загальною площею 17166,6 кв. м, яка належить ПрАТ «МХП» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2622038280000; запис про право власності від 11.08.2022 № 47587199).</i></p>
<p><i>Наявність ДПТ:</i></p>	<p><i>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 21.07.2016 № 827/827 «Про затвердження детального плану території в районі вулиць Академіка Заболотного, Академіка Лебедєва та Метрологічної у Голосіївському районі м.Києва».</i>  <i>Функціональне призначення відповідно до детального плану: території зелених насаджень та частково вулиць і доріг.</i></p>
<p><i>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</i></p>	<p><i>Території громадських будівель та споруд (існуючі), частково вулиць і доріг.</i></p>
<p><i>Правовий режим:</i></p>	<p><i>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.</i>  <i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.10.</i></p>
<p><i>Розташування в зеленій зоні:</i></p>	<p><i>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».</i></p>
<p><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 27.12.2007 № 1526/4359 надавалась в оренду на 15 років товариству з обмеженою відповідальністю «Спорткомплекс» для будівництва, експлуатації та обслуговування культурно-побутового та оздоровчого комплексу (договір оренди земельної ділянки від 14.07.2008 № 79-6-00635).</i>  <i>Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 187/8471 внесено зміни до вказаного договору, а саме: орендарем земельної ділянки визначено ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «МИРОНІВСЬКИЙ ХЛІБОПРОДУКТ» (нині - ПрАТ «МХП»), та в частині цільового призначення, визначивши його «для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-побутового комплексу» (договір про внесення змін і доповнень від 09.09.2013 № 171).</i></p>

	<p><i>Термін оренди за договором до 14.07.2023.</i></p> <p><i>Листом від 11.08.2023 № 341 ПрАТ «МХП» повідомлено, що орендна плата сплачувалась своєчасно та здійснювались роботи по належному підтриманню благоустрою відповідної території. У разі поновлення договору будівництво об'єкта буде здійснюватись після закінчення воєнного стану.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою Східного МУ ДПС по роботі з ВПП від 09.06.2023 № 264/АП-32-00-13-06 станом на 09.06.2023 за ПрАТ «МХП» податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Зважаючи на вказане Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проект рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.</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 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.

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект 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.

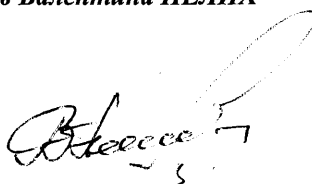
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 441 486 грн 06 коп. на рік (5%)**.

#### **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 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

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-19

14.11.2023 № 08/230 - 1925

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

## Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 26.06.2023 №08/231-1195/ПР  
«Про поновлення ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «МХП»  
договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (зі  
змiнами)»

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

Проєктом рішення передбачається поновити на 5 років договір оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (з врахуванням договору про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 09 вересня 2013 року № 171) (кадастровий номер 8000000000:79:107:0011; площа 1,4973 га), укладений між Київською міською радою та ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «МХП» для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно - побутового комплексу на вул. Академіка Заболотного, 160 у Голосіївському районі м. Києва

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (з врахуванням договору про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 09 вересня 2013 року № 171) (термін оренди за договором 14 липня 2023 року), орендар – ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «МХП», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «МХП», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити

письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим договором.

Зауважуємо, що ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «МХП» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням за реєстраційним № 7432030050 від 12 липня 2023 про поновлення договору оренди земельної від 14 липня 2008 року № 79-6-00635 (з врахуванням договору про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 09 вересня 2013 року № 171), тобто з порушенням строків визначених договором.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції чинній на момент закінчення договору оренди) по закінченню 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 (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку 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.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК