



08/231-1495/17P  
30.09.2024

**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**  
IV сесія IX скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

Київ

№ \_\_\_\_\_

**Про поновлення малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва**



430059088

Розглянувши звернення малого приватного підприємства фірми «ДУКАТ» (код ЄДРПОУ 19259686, місцезнаходження юридичної особи: 03127, м. Київ, просп. Голосіївський, 118/1) від 09 вересня 2024 року № 430059088 та додані документи, 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», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Поновити з 19 жовтня 2024 року малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (з урахуванням договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2019 року № 770) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:336:0075; площа 0,0100 га; категорія земель – землі

житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.08; справа № 430059088).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (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 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ»:

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 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (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

В.о. заступника директора Департаменту –  
начальника 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, містопланування та  
земельних відносин

*з рекомендацією*  
*Директора*  
*№ 23/88 від*  
*03.10.2024*  
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар засідання

Віктор ГРУЦІК

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

*Гол.* Валентина ПОЛОЖИШНИК  
*пробавий від мо вон*  
*вд 16.10.2024 № 08/230-1256*

Голова постійної комісії Київської  
міської ради з питань підприємства,  
промисловості та міського благоустрою  
11.10.24

ВАГАН ТОВМАСЯН

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-71617 від 26.09.2024

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва**

До справи  
№ 430059088



## 1. Юридична особа:

Назва	<b>МАЛЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО ФІРМА «ДУКАТ» (ЄДРПОУ 19259686) (далі – Підприємство)</b>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	<b>КРАМАРЕНКО ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ</b> Адреса засновника: Україна, 03039, м. Київ, вул. Рильського Максима Розмір внеску до статутного фонду: 1 155 000,00 грн Частка (%): 50,00  <b>САДОВИЙ ОЛЕКСІЙ СЕРГІЙОВИЧ</b> Адреса засновника: Україна, 01042, м. Київ, вул. Маккейна Джона Розмір внеску до статутного фонду: 1 155 000,00 грн Частка (%): 50,00
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	<b>КРАМАРЕНКО ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ</b> Україна, 03039, м. Київ, вул. Рильського Максима Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 50  <b>САДОВИЙ ОЛЕКСІЙ СЕРГІЙОВИЧ</b> Україна, 01042, м. Київ, вул. Маккейна Джона Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 50
Клопотання	від 09.09.2024 № 430059088

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:79:336:0075).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, просп. Голосіївський, 118/1 у Голосіївському районі
Площа	0,0100 га
Вид та термін користування	оренда на 10 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку))
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	785 929 грн 48 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

(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>На земельній ділянці розміщується прибудова до житлового будинку, яка використовується як заклад громадського харчування «Drova Vagon» та масажний салон (акт обстеження земельної ділянки від 25.09.2024 № ДК/215-АО/2024).</p> <p>Відповідно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Підприємству на праві приватної власності належить нежитлове приміщення, (літ. а1) загальною площею 120 кв. м, яке розташовано на просп. Голосіївському, 118/1, прим. 117 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2592780780000, номер відомостей про інше речове право 46932310 від 23.05.2022).</p>
Наявність ДПТ:	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 10.07.2015 № 1238/5302 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Васильківської, просп. 40-річчя Жовтня».</p> <p>Функціональне призначення відповідно до детального плану: території громадських будівель та споруд (існуючі).</p>
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	<p>Території громадських будівель та споруд (існуючі).</p>
Правовий режим:	<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 - 03.08.</p>
Розташування в зеленій зоні:	<p>Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.</p>
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 25.01.2007 № 26/687 передавалась в короткострокову оренду терміном на 5 років Підприємству для будівництва експлуатації і обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) (договір оренди земельної ділянки від 25.10.2007 № 79-6-00547).</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 20.11.2018 № 90/6141 поновлено на 5 років договір оренди земельної ділянки від 25.10.2007 № 79-6-00547 та внесено зміни до нього, замінивши слова «для будівництва експлуатації і обслуговування кафе» на слова «для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку)» (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18.10.2019 № 770).</p> <p>Термін оренди за договором до 18.10.2024.</p>

	<p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 28.08.2024 № 18803/АП/26-15-50-06-06Е станом на 28.08.2024 Підприємство не має податкового боргу.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 10.09.2024 № 26954/5/26-15-13-01-05 станом на 01.09.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент 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 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, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою 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 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **39 296 грн 47 коп. (5%)**.

#### **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

Витяг з протоколу № 23/88  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містопланування та земельних відносин  
від 03.10.2024

6.3.34. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва» (справа № 430059088, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/231-1495/ПР).

*Проект рішення паралельно опрацьовується постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою.*

*До постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин надійшли:*

*- лист Малого приватного підприємства фірма «ДУКАТ» від 01.10.2024 № 01/10/24 (вх. № 08/38254 від 01.10.2024) стосовно внесення змін до пункту 1 проекту рішення, а саме: поновити договір оренди земельної ділянки на 15 років;*

*- висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 01.10.2024 № 08/226-1412 (вх. № 08/38645 від 02.10.2024).*

**СЛУХАЛИ:**

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

**ВИРІШИЛИ:** *Враховуючи висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради ради від 01.10.2024 № 08/226-1412 (вх. № 08/38645 від 02.10.2024), а також звернення Малого приватного підприємства фірми «ДУКАТ» від 01.10.2024 № 01/10/24 (вх. № 08/38254 від 01.10.2024), підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва» з рекомендаціями, а саме:*

*- у назві та пункті 1 проекту рішення слова «поновлення договору оренди земельної ділянки» замінити словами «укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк» у відповідних відмінках;*

- у пункті 1 проєкту рішення слова та цифри «на 10 років» замінити словами та цифрами «на 15 років».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 19 (Баленко І. М., Глімбовська К. О., Калініченко Д. Ю., Конопелько М. В., Левченко О. А., Міщенко О. Г., Пастухова Н. Ю., Сулига Ю. А., Турець В. В., Шаповал А. А., Бурдукова В. В., Грушко В. В., Зубко Ю. Г., Кравець В. А., Макаренко М. А., Овраменко О. В., Симуніна Ю. М., Терентьєв М. О., Ясинський Г. І.), «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 3 (Зантаря Г. М., Маляревич О. В., Кузьменко Є. А.).

***Рішення прийнято.***

Згідно з протоколом.

**Голова комісії**



**Михайло ТЕРЕНТЬЄВ**

**Секретар засідання**



**Віктор ГРУШКО**





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

18.10.2024 № 08/230-1256

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 30.09.2024 № 08/231-1495/ПР  
«Про поновлення малому приватному підприємству фірмі «ДУКАТ» договору  
оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (зі змінами) для  
експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку) на просп.  
Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацьовано поданий проект рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проектом рішення передбачається поновити малому приватному  
підприємству фірмі «ДУКАТ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 25  
жовтня 2007 року № 79-6-00547 (з урахуванням договору про поновлення та  
внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2019 року №  
770) для експлуатації та обслуговування кафе (прибудова до житлового будинку)  
на просп. Голосіївському, 118/1 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий  
номер 8000000000:79:336:0075; площа 0,0100 га; категорія земель – землі житлової  
та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.08; справа №  
430059088).

Термін дії договору до 18.10.2024.

До проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів  
територіальної громади міста Києва від 01.10.2024 № 08/226-1412, відповідно до  
якого зазначено, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних  
проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити  
правоохоронних органів не надходили, водночас інформації щодо наявності чи  
відсутності судових спорів із зацікавленою особою не надано.

**За результатами опрацювання проекту рішення вважаємо за необхідне  
висловити такі зауваження.**

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня

2007 року № 79-6-00547 (з урахуванням договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2019 року № 770) орендар – мале приватне підприємство фірма «ДУКАТ», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – мале приватне підприємство фірма «ДУКАТ» 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 мале приватне підприємство фірма «ДУКАТ» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 09 вересня 2024 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельної ділянки від від 25 жовтня 2007 року № 79-6-00547 (з урахуванням договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2019 року № 770), 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 пізніш 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.

У зв'язку з чим зазначаємо, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі у встановлені строки та втратив переважне право на поновлення договору оренди.

Крім того, відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 25.09.2024 № ДК/215-АО/2024: «встановлено, що відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається, що частина прибудови орієнтовною площею 14 кв.м. розміщена за межами відведеної МПП фірма «ДУКАТ».

Згідно статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності

вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Відповідно до частини першої статті 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил

Зважаючи на викладене, вбачається самовільне зайняття земельної ділянки загальною орієнтовною площею 14 кв.м. а частина прибудови на невідведеній для зазначених цілей земельній ділянці.»

Зважаючи на викладене управління повертає проєкт рішення без погодження, як такий, що в цілому не відповідає вимогам законодавства.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК