



08/231-4/ПР  
04.01.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Поч. гол. ор

Про поновлення приватному  
акціонерному товариству  
«Холдингова компанія  
«Київміськбуд» договору  
оренди земельної ділянки  
від 05 січня 2012 року  
№ 63-6-00644 (зі змінами)



484059198

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 «Холдингова компанія «Київміськбуд» від 06 червня 2022 року № 484059198, від 03 жовтня 2022 року № 1481/0/2-22, від 30 листопада 2022 року № 1708/0/2-22 та від 14 грудня 2022 року № 1761/0/2-22, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити на 1 рік приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» договір оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (у редакції договору від 01 вересня 2017 року № 2958), для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб у 2-ому мікрорайоні житлового масиву Позняки у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:146:0167; площа 0,2510 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 02.07; справа № 484059198).
2. Встановити, що:
  - 2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 договору оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (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 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» 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 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (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

Начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗИЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

18.01.2023  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містобудування та  
земельних відносин

22.02.2023  
повторний розгляд.  
**ПІДТРИМАНО**

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Голова

Секретар *засідання*  
секретар *комісії*  
В. о. начальника управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

*Горис Заммер*  
Юрій ФЕДОРЕНКО

*Юрій Федоренко*

*Валентина Положишник*  
*Валентина ПОЛОЖИШНИК*  
*Вісник*  
*Big 18.02.2023 108/230-253*

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

Голова  
*Перший заступник голови*  
*комісії*

Олександр БРОДСЬКИЙ

Секретар

Гарас КРИВОРУЧКО

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

*Гарас Криворучко*  
**ПІДТРИМАНО**  
**В ПОРЯДКУ**  
**Ч. 5 СТ. 30**  
**РЕГЛАМЕНТУ**  
*Василь Труфан*  
*Василь Труфан*

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-42061 від 14.12.2022

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення приватному акціонерному товариству  
«Холдингова компанія «Київміськбуд» договору оренди земельної  
ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (зі змінами)**

До справи  
№ 484059198



## 1. Юридична особа:

Назва	Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (ЄДРПОУ 23527052), (далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд»)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи*	Акціонери згідно реєстру
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)*	відсутній
Клопотання	від 06.06.2022 № 484059198, від 03.10.2022 № 1481/0/2-22, від 30.11.2022 № 1708/0/2-22, від 14.12.2022 № 1761/0/2-22

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

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:146:0167).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, 2-ий мікрорайон житлового масиву Позняки у Дарницькому районі
Площа	0,2510 га
Вид та термін	оренда на 1 рік (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	4 207 101 грн 32 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.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Забудована. Земельна ділянка огорожена як будівельний майданчик спільно із суміжними земельними ділянками з кадастровими номерами 8000000000:90:146:0181 (перебуває до 22.08.2027 в оренді у ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «АЛЬЯНС-КАПІТАЛ» та перебувала до 30.01.2022 в суборенді у ПрАТ «ХК «Київміськбуд») та 8000000000:90:146:0357 (перебуває до 22.12.2028 в оренді у ПрАТ «ХК «Київміськбуд»).
---	---

	<p>В межах огороженої території розташовано об'єкт незавершеного будівництва та тимчасові споруди побутового призначення. Відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2021 № ГУ 013210304717 ведеться будівництво торговельного центру (акт обстеження від 15.06.2022 № 22-0137/02).</p> <p>Відповідно до листа ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 30.11.2022 № 1708/0/2-22 фактичне використання земельної ділянки відповідає її виду використання та цільовому призначенню, оскільки ділянка надавалась в оренду для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб. На частині земельної ділянки, відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2021 № ГУ 013210304717 ведеться будівництво торговельного центру. Інші складові забудови земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:146:0167 реалізовуватимуться в наступній черзі будівництва.</p> <p>У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня інформація про наявність на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що належать ПрАТ «ХК «Київміськбуд».</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території відсутній.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Територія житлової забудови багатоповерхової.</p>
<p>Правовий режим:</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 - 02.07.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</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>Інші особливості:</p>	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 06.10.2011 №331/6547 передана на 5 років в оренду ПрАТ «ХК «Київміськбуд» для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб (договір оренди від 05.01.2012 № 63-6-00644).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 06.06.2017 (протокол №12) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 01.09.2017 № 2958). Термін оренди за договором до 01.09.2022.</p>

	<p><i>Згідно з довідкою Центрального міжрегіонального управління ДПС по роботі з ВПП від 14.12.2022 № 9156/6/31-00-13-06 станом на 13.12.2022 у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» заборгованість з орендної плати за земельну ділянку не обліковується.</i></p> <p><i>Зазначаємо, 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 те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою, беручи до уваги листи Товариства від 03.10.2022 № 1481/0/2-22 та від 30.11.2022 № 1708/0/2-22 Департаментом підготовлено проєкт рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до 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 (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.

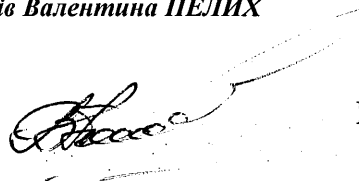
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **126 213 грн 04 коп (3%)**.

#### **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

16.07.2023 № 08/230-253

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

## Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 04.01.2023 №08/231-4/ПР «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» договору оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року №63-6-00644 (зі змінами)»

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

Проєктом рішення передбачається поновити на 1 рік приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» договір оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року №63-6-00644 (у редакції договору від 01 вересня 2017 року №2958) для будівництва житлових об'єктів соціально – побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб у 2 – ому мікрорайоні житлового масиву Позняки у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:146:0167; площа 0,2510 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07).

1. Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 16 грудня 2011 року №572 (термін оренди за договором – 01.09.2022 (із врахування договору від 01 вересня 2017 року №2958) приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд», за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд», має 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 до матеріалів проєкту рішення додано лист – повідомлення приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» за реєстраційним номером 484059198 від 06.06.2022 про поновлення договору оренди приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд», тобто з порушенням тримісячного строку передбаченого у договорі.

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.

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.

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 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.

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.

2. До матеріалів проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:90:146:0167 на 2-му мікрорайоні житлового масиву Позняки у Дарницькому районі м. Києва, від 15.06.2022 №22-0137/02, у якому зазначено, що під час обстеження встановлено, земельна ділянка огорожена як будівельний майданчик спільно із земельними ділянками (кадастрові номери 8000000000:90:146:0181 та 8000000000:90:146:0357), які перебувають в суборенді та оренді приватного акціонерного товариства холдингова компанія «Київміськбуд».

В межах огороженої території розташовано об'єкт незавершеного будівництва та тимчасові споруди побутового призначення, відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2021 № ІУ 013210304717 ведеться будівництво торговельного центру.

Зауважуємо, що згідно з умовами договору земельна ділянка передана товариству для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально – побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб (код виду цільового призначення земельної ділянки – 02.07 для іншої забудови).

Відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Стаття 32 Закону України «Про оренду землі» визначає неналежне виконання умов договору як підставу для його припинення розірвання.

Згідно із частиною першою 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.

Зважаючи на це, виникають запитання щодо правових підстав поновлення договору оренди земельної ділянки товариству.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проєкт рішення без погодження.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

## ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281- 147к

Витяг з протоколу № 3/44  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
архітектури, містобудування та земельних відносин  
від 22.03.2023

14.6.8. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» договору оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (зі змінами)» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 16.02.2023 №08/230-253 (справа 484059198, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 04.01.2023 №08/231-4/ПР).**

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 16.02.2023 №08/230-253, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 11-ти арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

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

**ВИРШИЛИ:** *Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 16.02.2023 №08/230-253, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд» договору оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (зі змінами)».*

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:** «за» – 15, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» - 7.

**Рішення прийнято.**

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО