



08/231-736/MP  
30.05.2024

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю **БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН»** договору оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва

*Пом. гол. оф.*

Розглянувши звернення громадської організації «Спілка інвесторів ТОВ «ІНЖПРОМБУДСЕРВІС» від 18.04.2024 № 08/14898, товариства з обмеженою відповідальністю **БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «КРОУН»** від 19.09.2017 № КОП-1125 (код ЄДРПОУ 31988448, місцезнаходження юридичної особи: вул. Празька, 8, кв. 5, м. Київ, 02160) та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю **БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН»** з 18 грудня 2017 року на 10 років договір оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (з урахуванням договору від 18 грудня 2012 року № 78-6-00713) для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:043:0200; площа 0,3441 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 2.2 пункту 2 договору оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (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 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН»:

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 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, встановлених законодавством України та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготувати проект договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі змінами) на новий строк.

5. Дане рішення набирає чинності та вважається доведеним до відома заявника з дня його оприлюднення на офіційному вебсайті Київської міської ради.

6. 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:**

Депутат Київської міської ради

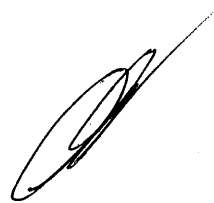


Ігор КИРИЛЕНКО

**ПОГОДЖЕНО:**

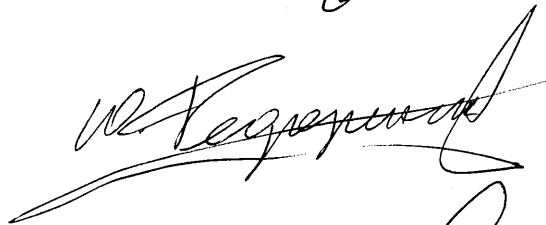
31.06.2024  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування та  
земельних відносин

Голова



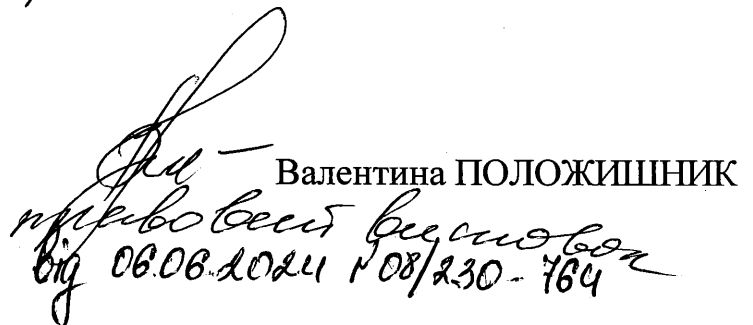
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар



Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК  
привласнені всі сторони  
від 06.06.2024 № 08/230-764

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН» договору оренди  
земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі  
змiнами) для будівництва житлового будинку з прибудованими  
нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському  
(біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва**

## 1. Юридична особа:

Назва	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ КРОУН (код ЄДРПОУ 31988448) (далі – Товариство)</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	<b>ЩИТКІВСЬКА ТЕТЯНА БОРИСІВНА</b> <i>Адреса засновника: Україна, 04209, місто Київ, вул. Героїв Дніпра Розмір внеску до статутного фонду: 1 500 000,00 грн Частка (%): 60 %</i> <b>КОЧЕРЄВ ДМИТРО ГЕНРІХОВИЧ</b> <i>Адреса засновника: Україна, 03191, місто Київ, вул. Крейсера «АВРОРА» Розмір внеску до статутного фонду: 725 000,00 грн Частка (%): 29 %</i> <b>КАРЛОВ ОЛЕКСІЙ ЄВГЕНОВИЧ</b> <i>Адреса засновника: Україна, 02094, місто Київ, вул. Празька Розмір внеску до статутного фонду: 25 000,00 грн Частка (%): 1 %</i> <b>ВОЙТЕНКО ОЛЬГА ВОЛОДИМИРІВНА</b> <i>Адреса засновника: Україна, 01033, місто Київ, вул. Жиланська Розмір внеску до статутного фонду: 250 000,00 грн Частка (%): 10 %</i>
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	-

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:043:0200).

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, просп. Оболонський (біля будинку № 30) в Оболонському районі</i>
Площа	<i>0,3441 га</i>
Вид та термін користування	<i>Оренда на 5 років (поновлення)</i>
Код виду цільового призначення	<i>02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями)</i>

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України,

Закону України «Про оренду землі» 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:	На земельній ділянці Товариством збудовано 24-поверховий будинок, який необхідно ввести в експлуатацію. Дозвіл на виконання будівельних робіт від 19.04.2005 р. № 1415-Об/Т виданий Управлінням Державного архітектурно-будівельного контролю м.Києва для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями за адресою: просп. Оболонський (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва
Наявність ДПТ:	Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення території багатоквартирної житлової забудови висотної.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової забудови багатоповислової (існуючі).
Правовий режим:	Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: код виду цільового призначення - 02.03; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.
Розташування в зеленій зоні:	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><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Відповідно до пункту 28 рішення Київської міської ради від 29.05.2003 № 486-2/646 Товариству передано в оренду на 5 років земельну ділянку для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва.</i></p> <p><i>На підставі цього рішення між Товариством та Київською міською радою укладено договір оренди земельної ділянки від 07.11.2003 № 78-6-00125.</i></p> <p><i>Рішенням Київської міської ради від 29.12.2011 № 1094/7330 договір оренди земельної ділянки від 07.11.2003 № 78-6-00125 поновлено на 5 років.</i></p> <p><i>На підставі цього рішення укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки та внесення змін до нього від 18.12.2012 № 78-6-00713.</i></p> <p><i>У Товариства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб відсутня.</i></p> <p><i>До міської влади за період 2017-2024 р.р. надходили скраги інвесторів будівництва стосовно затягування поновлення договору оренди та відповідно здачі об'єкта в експлуатацію</i></p>
	<p><i>Відповідно до статті 19 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.</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 проект рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p> <p><i>Річна орендна плата, передбачена у підпункті 2.2 пункту 2 договору оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.</i></p>

#### **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та право на розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

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.

#### **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: депутат Київської міської ради Ігор КИРИЛЕНКО*

Депутат Київської міської ради



Ігор КИРИЛЕНКО



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

06.06.2024 № 08/230 - 764

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від 30.05.2024 №08/231-736/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю БУДІВЕЛЬНІЙ  
КОМПАНІЇ «КРОУН» договору оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003  
року № 78-6-00125 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з  
прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку  
№ 30) в Оболонському районі м. Києва»

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

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН» з 18 грудня 2017 року на 10 років договір оренди земельної ділянки від 07 листопада 2003 року № 78-6-00125 (з урахуванням договору від 18 грудня 2012 року № 78-6-00713) для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:043:0200; площа 0,3441 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03).

Земельну ділянку для будівництва житлового будинку з прибудованими нежитловими приміщеннями на просп. Оболонському (біля будинку № 30) в Оболонському районі м. Києва передано в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю БУДІВЕЛЬНІЙ КОМПАНІЇ «КРОУН» (далі - Товариство) на 5 років відповідно до пункту 28 рішення Київської міської ради від 29.05.2003 № 486-2/646, на підставі якого між Товариством та Київською міською радою укладено договір оренди земельної ділянки від 07.11.2003 № 78-6-00125. Рішенням Київської міської

ради від 29.12.2011 № 1094/7330 договір оренди земельної ділянки від 07.11.2003 № 78-6-00125 поновлено на 5 років, на підставі якого укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки та внесення змін до нього від 18.12.2012 № 78-6-00713.

Термін оренди до 18.12.2017.

Зауважуємо, що відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Також, 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.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції чинній на момент укладення договору) 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.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Верховний Суд у своїй постанові по справі № 904/8884/21 від 5 липня 2023 року зазначив таке: «У пункті 38.2 постанови від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21) Велика Палата Верховного Суду, посилаючись на свої попередні висновки, викладені в постановках від 22 вересня 2020 року у справах N 313/350/16-ц (провадження N 14-97цс20) та N 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20), наголосила, що порушення орендодавцем місячного строку для направлення орендареві листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі (за наявності таких заперечень) у відповідь на вчасно відправлений орендарем лист-повідомлення про поновлення цього договору з проектом відповідної додаткової угоди дає орендареві, який добросовісно продовжує користуватися земельною



ділянкою після закінчення строку договору оренди, підстави розраховувати на поновлення такого договору в силу частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі". Інакше кажучи, у такому разі відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як його мовчазну згоду на поновлення цього договору на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені у ньому раніше. Але таке поновлення обов'язково оформляється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а в разі якщо орендодавець цього не робить, - у судовому порядку за вимогою про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту в резолютивній частині рішення суду.

Без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" є неможливим. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, але й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Тому зазначена додаткова угода згідно з пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк. Саме із цією реєстрацією закон пов'язує виникнення права оренди (стаття 125 Земельного кодексу України). Тому не можна вважати, що поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", є "автоматичною" пролонгацією орендних правовідносин (пункт 41 постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження N 12-4гс21)).


Тож поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбаченій статтею 33 Закону України "Про оренду землі" спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк, а право сторони на оскарження в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означає право на звернення до суду для укладення додаткової угоди (пункти 68, 74 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 378/596/16-ц (провадження N 14-545цс19)).

Разом з цим Велика Палата Верховного Суду враховує висновки Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладені у підпункті 8.10 постанови від 08 вересня 2020 року у справі № 923/527/19, та виходить з того, що оскільки за частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі може бути поновлений виключно на тих самих умовах і на той самий строк, то саме протягом цього строку можливе визнання такої додаткової угоди укладеною і, відповідно, поновлення договору. Якщо ж протягом строку, на який міг бути поновлений договір оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі", додаткова угода не була укладена, договір не був поновлений на цей новий строк і не створив для сторін передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" передумов для його наступного поновлення по завершенню строку дії».

Відповідно до статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановах Верховного Суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

Зважаючи на викладене правові підстави для прийняття рішення відсутні, у зв'язку з чим управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Палієнко