

28/231-687/17P
31.07.2025



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія ІХ скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про поновлення обслуговуючому
кооперативу «ЖИТЛОВО-
БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ
«НАША ПЕРЛИНА» договору оренди
земельної ділянки від 22 липня 2019 року
№ 546 (зі змінами) для будівництва та
обслуговування комплексу
багатоквартирних житлових будинків на
вул. Миколи Закревського, 42-а
у Деснянському районі м. Києва



576205082



681560587

Розглянувши звернення обслуговуючого кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» (код ЄДРПОУ 41128836, місцезнаходження юридичної особи: 02660, м. Київ, вул. Миколи Закревського, 42-а) від 12 березня 2024 року № 576205082, від 24 жовтня 2024 року № 681560587, від 11 лютого 2025 року № 057/1711 та відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу ІХ «Перехідні положення» 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 з 23 липня 2024 року обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (у редакції договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09 грудня 2019 року № 935) для будівництва та

обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:017:0010; площа 1,3013 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03; справи № 576205082, № 681560587).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (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 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА»:

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 22 липня 2019 року № 546 (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 з моменту його прийняття і 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




Владислав АНДРОНОВ

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 РАДЗІВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

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

*Підтримано в порядку
ч. 10 ст. 30 Регламенту*

*За ст. 40 ст. 1 КМДА
Андрунов В. Б.
Дир. деп. З.Р.
Пелих В. М.*

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Заст.
Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради



Оксана Палівецька
Валентина ПОЛОЖИШНИК

*19 заув. матеріал
від 10.04.2025 № 01/230-811*

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-70725 від 06.03.2025

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі м. Києва

До справи
№ 576205082



До справи
№ 681560587



1. Юридична особа:

Назва	ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» (ЄДРПОУ 41128836) (далі – Кооператив)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Члени кооперативу
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	-
Клопотання	від 12 березня 2024 року № 576205082, від 24 жовтня 2024 року № 681560587, від 11 лютого 2025 року № 057/1711

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:017:0010).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі
Площа	1,3013 га
Вид та термін користування	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	25 235 878,28 грн.

* 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, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» 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:

Ділянка забудована. З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:017:0010 встановлено, що на ділянці розташовано два недобудовані багатоквартирні житлові будинки та один закінчений будівництвом багатоквартирний житловий будинок, який експлуатується. Ділянка частково огорожена парканом. У межах огороженої парканом території розміщуються будівельні матеріали, багатовисотний кран, бетонний фундамент та росте трав'яниста рослинність і поодинокі дерева. Будівельні роботи на дату обстеження не проводяться (акт обстеження земельної ділянки від 31.05.2024 № ДК/129-АО/2024).

Відповідно до інформації, зазначеної в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, Кооперативу надано містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Будівництво житлових будинків», затверджені наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.10.2019 № 1332.

Будівельні роботи виконуються на підставі виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України дозволу на виконання будівельних робіт від 21.11.2022 № ІУ013221118144 на об'єкт «Будівництво житлових будинків» за адресою: вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі, м. Київ (II черга будівництва), «Друга черга», «Пусковий комплекс 1, 2».

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Кооперативом не зареєстровано право власності на об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:62:017:0010 зареєстровано об'єкт незавершеного будівництва.

Ухвалою Печерського районного суду міста Києва від 31.03.2015 № 757/11040/15-к на незавершене та завершене (крім житлових приміщень, які належать фізичним особам) самовільне будівництво накладено арешт (номер запису про обтяження: 9444081 (спеціальний розділ) від 22.04.2015).

Постановою Деснянського ВДВ С у місті Києві від 13.09.2022 № 69838833 на об'єкт незавершеного будівництва: двокімнатну квартиру № 604-а (будівельна адреса) загальною площею 59,72 кв. м, що знаходиться на 23 поверсі у секції № 4 будинку № 42-А на вул. Закревського накладено арешт (номер запису про обтяження: 47843887 (спеціальний розділ) від 13.09.2022).

<p><i>Наявність ДПТ:</i></p>	<p><i>Детальний план території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 26.06.2018 № 992/5056.</i></p> <p><i>За функціональним призначенням земельна ділянка належить до території змішаної житлово-громадської забудови.</i></p>
<p><i>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</i></p>	<p><i>Територія житлової забудови багатопверхової (існуючі).</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></p> <p><i>Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – не визначено, код виду цільового призначення – 02.03.</i></p>
<p><i>Розташування в зеленій зоні:</i></p>	<p><i>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 території зелених насаджень.</i></p>
<p><i>Інші особливості:</i></p>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 29.11.2018 № 210/6261 передана в оренду на 5 років Кооперативу для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків (договір оренди земельної ділянки від 22.07.2019 № 546).</i></p> <p><i>Рішенням Київської міської ради від 07.11.2019 № 19/7592 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки в частині річної орендної плати за земельну ділянку (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09.12.2019 № 935).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 22.07.2024.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 23.10.2024 № 23750/АП/26-15-52-06-06-Е станом на 23.10.2024 за Кооперативом податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 12.03.2025 № 8262/5/26-15-13-01-03 станом на 01.03.2025 Кооператив не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.</i></p> <p><i>Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення або відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки, оскільки відповідно до 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 проект 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 абзацом 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 службову інформацію 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.

Проект 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 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **757 076,35 грн на рік (3%)**.

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

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

10.12.2025 № 08/230-811

На № _____ від _____

Заступнику голови Київської міської
державної адміністрації з питань
здійснення самоврядних повноважень
Владиславу АНДРОНОВУ

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 31.07.2025 №08/231-687/ПР
«Про поновлення обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ
КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» договору оренди земельної ділянки від 22
липня 2019 року № 546 (зі змінами) для будівництва та обслуговування
комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського,
42-а у Деснянському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
(далі – управління) опрацьовано поданий проект рішення, з приводу чого
зазначаємо таке.

Проект рішення Київської міської ради «Про поновлення обслуговуючому
кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША
ПЕРЛИНА» договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546
(зі змінами) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних
житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі м.
Києва» зареєстровано в Київській міській раді 31.07.2025.

Водночас 09 жовтня 2025 року Київська міська рада прийняла рішення
№ 98/10565 (далі – рішення від 09.10.2025 №98/10565), яким затвердила Правила
підготовки та прийняття рішень органами Київської міської ради щодо набуття
та припинення прав на землю комунальної власності в місті Києві (далі –
Правила). Метою прийняття рішення від 09.10.2025 №98/10565 у його преамбулі
визначено ефективне використання та управління землями комунальної
власності в інтересах громади міста Києва та майбутніх поколінь.

Підпунктом 2.3.2. пункту 2.3 розділу 2. «Принципи та загальні засади
прийняття рішень у сфері набуття та припинення прав на землю комунальної
власності в місті Києві» Правил передбачено, що постійна комісія, до

функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, підтримує проєкт рішення про поновлення оренди земель комунальної власності міста Києва за договорами, укладеними до 16.07.2020 / укладання договорів оренди земель комунальної власності міста Києва на новий строк з використанням переважного права орендаря за умов підтвердження факту належного виконання своїх обов'язків орендарем відповідно до вимог земельного законодавства України.

Постійна комісія, до функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, приймає рішення про відмову в поновленні оренди земель комунальної власності міста Києва за договорами, укладеними до 16.07.2020 / укладання договорів оренди земель комунальної власності міста Києва на новий строк з використанням переважного права орендаря за умов виявлення неналежного виконання своїх обов'язків орендарем та/або відсутності на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомості, для обслуговування якого земельна ділянка передавалася в оренду. У разі відсутності на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомого майна або об'єкта незавершеного будівництва, для якого земельна ділянка передавалася в оренду, постійна комісія, до функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, надає пропозиції щодо включення земельної ділянки в перелік земельних ділянок, що підлягають продажу на земельних торгах.

Також згідно підпункту 2.3.3. пункту 2.3. цього ж розділу Правил передбачено, що постійна комісія, до функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, підтримує проєкт рішення про поновлення оренди земель комунальної власності міста Києва за договорами, укладеними до 16.07.2020 / укладання договорів оренди земель комунальної власності міста Києва на новий строк з використанням переважного права орендаря за умов підтвердження факту належного виконання своїх обов'язків орендарем відповідно до вимог земельного законодавства України.

Постійна комісія, до функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, відхиляє проєкт рішення про поновлення оренди земель комунальної власності міста Києва за договорами, укладеними до 16.07.2020 / укладання договорів оренди земель комунальної власності міста Києва на новий строк з використанням переважного права орендаря за умов виявлення неналежного виконання своїх обов'язків орендарем та/або відсутності на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомості, для обслуговування якого земельна ділянка передавалася в оренду.

У разі відсутності на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомого майна або об'єкта незавершеного будівництва, для якого земельна ділянка передавалася в оренду, постійна комісія, до функціональної спрямованості якої належать питання архітектури, містопланування та земельних відносин, надає

пропозиції щодо включення земельної ділянки в перелік земельних ділянок, що підлягають продажу на земельних торгах.

Крім того, пунктом 11 рішення від 09.10.2025 №98/10565 передбачено Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) протягом 14 робочих днів з дня надходження заяви особи, на користь якої прийнято рішення Київської міської ради про передачу в оренду земельної ділянки, забезпечити підготовку із цією особою проекту договору оренди земельної ділянки з урахуванням істотних умов, установлених відповідними правовими актами, рішеннями Київської міської ради та розрахунку розміру орендної плати за земельну ділянку в установленому порядку.

Зауважуємо, що проект рішення надійшов на опрацювання управлінню з відміткою навпроти постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин (профільної) «Підтримано в порядку ч. 10 ст. 30 Регламенту». Так, частиною 10 статті 30 Регламенту Київської міської ради передбачено, що у разі якщо профільна постійна комісія Київської міської ради протягом строку, встановленого частиною шостою цієї статті, не розглянула проект рішення Київської міської ради або не прийняла жодного з передбачених частиною шостою цієї статті рішень (висновків, рекомендацій), проект рішення вважається підтриманим профільною постійною комісією Київської міської ради.

Своєю чергою пунктом 3 рішення Київської міської ради від 09 жовтня 2025 року № 98/10565 встановлено, що до внесення відповідних змін до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради 04.11.2021 № 3135/3176, Положення про постійні комісії Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради 29.02.2024 № 7796/7837, положень про департаменти виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та інших нормативно-правових актів, прийнятих Київською міською радою, норми останніх застосовуються в частині, що не суперечить Правилам.

Також зазначаємо, що відповідно до пункту 1.4. розділу 1 Правил, Правила встановлюють загальні засади прийняття рішень Київською міською радою в сфері набуття та припинення прав на землю комунальної власності в місті Києві. Будь-які рішення нормативно-правового та індивідуального характеру, що приймаються Київською міською радою, мають прийматися з урахуванням та у відповідності до положень цих Правил. Згідно з пунктом 1.6. розділу 1 Правил рішення індивідуального характеру (адміністративні акти), прийняті після набрання чинності цими Правилами, не підлягають виконанню у випадку їхньої невідповідності положенням цих Правил.

2. Щодо положень проекту рішення, зауважуємо, що проектом рішення пропонується поновити з 23 липня 2024 року обслуговуючому кооперативу

«ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (у редакції договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09 грудня 2019 року № 935) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:017:0010; площа 1,3013 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03; справи № 576205082, № 681560587) та встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

Також відповідно до пункту 3 проекту рішення передбачено обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» 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 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 22.07.2024.

До матеріалів проекту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 12.08.2025 № 08/226-2996 (далі – висновок) в якому зазначено, що ухвалою Печерського районного суду міста Києва від 31.03.2015 №757/11040/15-к на незавершене та завершене будівництво (крім житлових приміщень, які належать фізичним особам) самовільне будівництво накладено арешт (номер запису про обтяження: 94444081 (спеціальний розділ) від 22.04.2015).

Постановою Деснянського ВДВС у місті Києві від 13.09.2022 № 69838833 на об'єкт незавершеного будівництва: двокімнатну квартиру №604-а (будівельна адреса) загальною площею 59,72 кв.м, що знаходиться на 23 поверсі у секції № 4 будинку 42-а на вул. Закревського накладено арешт (номер запису про обтяження: 4783887 (спеціальний розділ) від 13.09.2022).

У висновку зазначено також, що за наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту рішення не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

Разом з тим, відповідно до довідки «Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єктів нерухомого майна» від 06.03.2025 № 416723246, доданої до матеріалів проекту рішення, вбачається, що ухвалою

Печерського районного суду міста Києва від 31.03.2015 у справі № 757/11040/15-к було накладено арешт на незавершене та завершене (крім житлових приміщень, які належать фізичним особам) самовільне будівництво на самовільно захопленій земельній ділянці площею 13013 кв.м. по вулиці М. Закревського, 42-А у Деснянському районі м. Києва, кадастровий номер 8000000000:62:017:0010, яка належить територіальній громаді міста Києва з заборонаю розпорядження, користування та проведення будівельних робіт направлених на створення завершеного об'єкта будівництва; а також постановою Деснянського ВДВС у місті Києві Центрального міжрегіонального управління юстиції (м. Київ) від 13.09.2022 № 69838833 накладено арешт на об'єкт незавершеного будівництва: двохкімнатну квартиру № 604-а (будівельна адреса) загальною площею 59,72 кв.м., що знаходяться на 23 (двадцять третьому) поверсі у секції № 4 (двадцять п'ять поверхів) будинку № 42-А розташованого по вул. М. Закревського, у м. Києві, на земельній ділянці за кадастровим номером 8000000000:62:017:0010 (відповідна інформація також відображена і у пояснювальній записці до проєкту рішення).

Інша інформація в управлінні відсутня.

У зв'язку з чим вважаємо за необхідне звернути увагу, що інформація щодо судових справ стороною чи учасником, яких є Київська міська рада, офіційно через СЕД АСКОД починаючи з 12.06.2025 до управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради не надходить, у зв'язку з чим опрацювати проєкт рішення із урахуванням відповідної інформації не є можливим.

Також до матеріалів проєкту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 31.05.2024 №ДК/129-АО/2024, в якому зазначено, зокрема: «З виїздом на місце розташування вищевказаної земельної ділянки встановлено, що на ділянці розташовано два недобудовані багатоквартирні житлові будинки та один закінчений будівництвом багатоквартирний житловий будинок, який експлуатується. Ділянка частково огорожена парканом. У межах огороженої парканом території розміщуються будівельні матеріали, баштовий кран, бетонний фундамент та росте трав'яниста рослинність і поодинокі дерева. Будівельні роботи на дату обстеження не проводяться. Будівельний паспорт об'єкта відсутній. Згідно сертифікату Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві ІУ 165130230477 засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта «Житловий комплекс»».

Водночас проєкт рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до повноважень якого відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342 (у редакції рішення Київської міської ради від 23

червня 2022 року № 4753/4794) Департамент забезпечує виконання повноважень Київської міської ради у сфері земельних відносин і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва. Департамент у межах своєї компетенції здійснює управління землями комунальної власності територіальної громади міста Києва, забезпечує проведення в місті Києві земельної реформи, раціональне використання та охорону цих земель на території міста, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності на території міста Києва, забезпечує вжиття заходів інспекційного реагування щодо дотримання вимог земельного законодавства на території міста Києва в межах повноважень, визначених законами України.

3. Також, звертаємо увагу, що 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.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк», доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 126¹ «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі – Закон) – статтею 32² «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126¹ Земельного кодексу України.

Крім того, статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а 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, що у преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проекту рішення – це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно-правового акта дає стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно-правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт – це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у пункті 3 проекту рішення мова йде про укладення договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання на компетенційну норму, проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

Зважаючи на викладене, рекомендуємо доопрацювати проект рішення в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Заступник начальника управління

Оксана ПАЛІЄНКО

Володимир Опанасюк
Ірина Подолян