



08/231-54/ПР
21.01.2025

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Проект

**Про збереження функціоналу,
зовнішнього вигляду та
цілісності єдиного майнового
комплексу «Житній ринок»**

Відповідно до статті 10 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», пункту 30 частини першої статті 26, частини шостої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 26 червня 2003 року № 577/737 «Про питання приватизації об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва» з метою забезпечення сталого соціально-економічного розвитку міста Києва, становлення ринкових відносин, виконання завдань по надходженню коштів до бюджету міста Києва, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести до рішення Київської міської ради від 26.06.2003 року № 577/737 «Про питання приватизації об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва» такі зміни:

1.1. позицію 375 додатка 2 до рішення «05587843, Комунальне підприємство «Житній ринок», м. Київ, вул. Верхній Вал, 16» – виключити.

2. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

2.1. Забезпечити проведення аукціону щодо продажу єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок» через електронну торгову систему «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ»;

2.2. Забезпечити розробку проєкту договору щодо продажу єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок», з урахуванням умов:

- збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності майнового комплексу;
- проведення покупцем капітального ремонту протягом трьох років з дати купівлі;

- обов'язкового викупу об'єкта у разі невиконання власником зобов'язання щодо здійснення капітального ремонту протягом трьох років з дати купівлі.

3. Оприлюднити це рішення у встановленому законодавством України порядку.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради

Тарас КОЗАК

Депутат Київської міської ради

Депутат Київської міської ради

Депутат Київської міської ради

Депутат Київської міської ради

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики

Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар

Сергій АРТЕМЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської
міської ради з питань збереження та
захисту культурної спадщини

Ярослав ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради з питань
власності, правового забезпечення діяльності та міського благоустрою
міської ради. Протокол №153 від 24.01.2015
Голова
Віктор Товмасян

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного
майнового комплексу “Житній ринок”»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Рішенням Київської міської ради від 26.06.2003 № 577/737 «Про питання приватизації об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва» (далі – Рішення) затверджено перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, що не підлягають приватизації.

До вказаного переліку під номером 375 у додатку 2 до Рішення включено позицію – Комунальне підприємство «Житній ринок» по вул. Верхній Вал, 16 у Подільському районі міста Києва (далі – Житній ринок). Зазначена умова є перешкодою щодо здійснення приватизації Житнього ринку згідно із листом Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 052-6108 від 18.12.2024 року.

Житній ринок, один із найдавніших торговельних майданчиків Києва, виник у середині XVIII століття як місце торгівлі хлібом, зерном та іншими сільськогосподарськими продуктами. Розташований у Подільському районі, ринок став важливим центром економічного і соціального життя міста, зберігаючи своє значення протягом століть.

Нова будівля Житнього ринку, відкрита у 1980 році, є зразком пізньої модерністської архітектури та важливим торговельним і культурним осередком столиці, який зберігає й продовжує традиції київського ринкового життя.

Однак, незважаючи на його історичне значення та роль як важливого торговельного центру, за 44 роки експлуатації капітальні ремонтні роботи так і не були проведені. Це призвело до незадовільного технічного стану будівлі, що значно обмежує її функціональність і можливості повноцінного використання. Ситуація потребує швидкого та оптимального вирішення, найефективнішим із яких є приватизація Житнього ринку через електронну торгову систему «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ».

По-перше, попередній досвід оренди Житнього ринку демонструє суттєві ризики для міського бюджету, пов'язані з несплатою орендної плати та невиконанням договірних зобов'язань орендарем. Неналежне утримання та відсутність інвестицій з боку орендаря призвели до погіршення технічного стану об'єкта, збільшення витрат на його утримання та ризиків для громади.

По-друге, приватизація дозволяє розпочати негайне покращення об'єкта, уникнувши його подальшого зношення, що є нагальною необхідністю через його незадовільний технічний стан. Зволікання з прийняттям рішення призводить до подальшого зношення об'єкта, збільшення витрат на його утримання та необхідності залучення більших коштів для його відновлення у майбутньому.

По-третє, приватизація сприяє зменшенню фінансового навантаження на бюджет. На сьогодні Житній ринок потребує значних витрат на утримання, які бюджет не може ефективно покривати. Згідно з протоколом № 1 засідання робочої групи з пошуку шляхів приведення Житнього ринку до належного технічного стану від 31.07.2024 року, орієнтовна вартість капітального ремонту становить 50 мільйонів гривень. За цих умов доцільно розглядати альтернативні шляхи оптимізації витрат і забезпечення ефективного управління комунальною власністю, що забезпечує приватизація. Кошти, виручені від продажу об'єкта, стануть джерелом наповнення бюджету, що особливо актуально в умовах зростання видатків через воєнні потреби.

По-четверте, приватні власники, зацікавлені в розвитку нерухомості, створюють робочі місця, сплачують податки та інвестують у модернізацію. Це забезпечує довгостроковий позитивний ефект для економіки міста.

По-п'яте, існує побоювання щодо зміни цільового призначення, адже строк виконання зобов'язань для покупця об'єкту приватизації, визначених у договорі купівлі-продажу, крім мобілізаційних завдань, не повинен перевищувати п'яти років. У той же час, відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», орендарю за згодою орендодавця у разі виконання невід'ємних поліпшень майна на суму не менше 25% його вартості протягом трьох років, надається право викупити об'єкт за ціною оцінки.

В умовах оренди орендар не має стимулу вкладати значні кошти у майно, яке йому не належить, що у свою чергу унеможливить збереженню архітектурної цінності Житнього ринку і призведе до його швидшого руйнування.

Відповідно до частини шостої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення про виключення об'єктів із переліку таких, що не підлягають приватизації, приймається на підставі обґрунтованої доцільності. У цьому випадку така доцільність підтверджується неможливістю ефективного використання об'єкта в умовах, що склалися.

Частини п'ята та сьома статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлюють, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності. Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, скорочувати обсяги доходів місцевих бюджетів, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

За цих умов, відповідним та достатнім механізмом та способом вирішення існуючої проблеми є виключення пункту 375 з додатку 2 до рішення Київської міської ради від 26.06.2003 р. № 577/737 та проведення аукціону щодо продажу єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» через електронну торгову систему «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ».

2. Мета і з шляхи її досягнення

Метою прийняття рішення є збереження важливого об'єкта інфраструктури шляхом недопущення його подальшого руйнування, відновлення функціональності, забезпечення ефективного використання комунального майна, оптимізації структури комунальної власності міста Києва та збільшення надходжень до міського бюджету від приватизації.

3. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення

Проект рішення підготовлений відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 26 червня 2003 року № 577/737 «Про питання приватизації об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва»..

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю

Проект рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії населення.

5. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації»

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

6. Інформація про персональні дані

Проект рішення Київської міської ради не містить інформацію про персональні дані фізичних осіб у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття та реалізація цього рішення не потребує додаткових витрат з бюджету міста Києва.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту забезпечить збереження майнового комплексу як об'єкта культурної спадщини у його цілісному стані, що сприятиме підтриманню його історико-культурного значення та соціальної значущості. Крім того, продаж об'єкта за ринковою вартістю дозволить забезпечити надходження до місцевого бюджету, підтримати фінансово-економічну стабільність підприємства та

створити умови для позитивного соціально-економічного розвитку територіальної громади.

9. Прізвище або назва суб'єкта подання, посада, контактні дані доповідача проєкту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проєкту рішення

Суб'єктом подання проєкту рішення Київської міської ради є депутат Київської міської ради Тарас КОЗАК.

Доповідачем по проєкту рішення на пленарному засіданні є депутат Київської міської ради Тарас Козак.

Відповідальна особа за супроводження проєкту рішення: депутат Київської міської ради Тарас Козак.

Депутат Київської міської ради

 Тарас КОЗАК

Депутат Київської міської ради

 В. Б. Ганчук

Депутат Київської міської ради

 В. Б. Ганчук

Депутат Київської міської ради

 І. В. Печенко

Депутат Київської міської ради

 Д. О. Черковський

 І. Б. Ганчук

 О. Я. Бродський

Порівняльна таблиця
до проєкту рішення Київської міської ради «Про збереження функціоналу,
зовнішнього вигляду та цілісності єдиного майнового комплексу
“Житній ринок”»

№	Чинна редакція				Пропонована редакція						
1.	Додаток 2 до рішення Київради від 26 червня 2003 р. № 577/737 Перелік підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальної громади м. Києва, що не підлягають приватизації				Додаток 2 до рішення Київради від 26 червня 2003 р. № 577/737 Перелік підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальної громади м. Києва, що не підлягають приватизації						
2.	<table><tr><td>375</td><td>05587843</td><td>Комунальне підприємство "Житній ринок"</td><td>м. Київ, вул. Верхній Вал, 16</td><td></td></tr></table>				375	05587843	Комунальне підприємство "Житній ринок"	м. Київ, вул. Верхній Вал, 16		Виключити	
375	05587843	Комунальне підприємство "Житній ринок"	м. Київ, вул. Верхній Вал, 16								

Депутат Київської міської ради

Тарас КОЗАК

Григорукій О.Я.

Тарас КОЗАК

Григорукій О.Я.

Резанко Д.В.

Винченко С.

Григорукій О.Я.

Григорукій О.Я.



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

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

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202-70-29
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: enterprise@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

29.01.2025 № 08/206-11

На № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики
Михайлу ПРИСЯЖНЮКУ

Направляємо витяг із протоколу № 1/53 засідання постійної комісії Київської
міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою від
24.01.2025.

Голова комісії

Ваган ТОВМАСЯН

Витяг із протоколу № 1/53 засідання постійної комісії
Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості
та міського благоустрою (далі – постійна комісія) від 24.01.2025

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,
10-й поверх, каб. 1021, початок засідання – 11.00.

Склад комісії: 3 депутати Київської міської ради.

Присутні 2 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Ваган ТОВМАСЯН	–	голова постійної комісії, головуєчий;
Ольга ВЕРЕМЕЄНКО	–	заступник голови постійної комісії.

Відсутній 1 депутат Київської міської ради, секретар постійної комісії з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою, Василь ПОПАТЕНКО.

Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:

Михайло БУДІЛОВ	–	директор Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Володимир ЦИБА	–	виконувач обов'язків директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) – начальник управління торгівлі та побуту;
Валентина ПЕЛИХ	–	директорка Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Наталія МЕЛЬНИК	–	директорка Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Олег СВІТЛИЧНИЙ	–	заступник директора – начальник управління з питань інвестиційної та зовнішньоекономічної політики Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
Ірина ЧЕРНЕНКО	–	заступниця директорки – начальник управління обліку та збереження об'єктів культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної

адміністрації);

- | | |
|--------------------|--|
| Юрій БЕРЕГОВИЙ | – заступник директора – начальник управління приватизації та корпоративних прав Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації); |
| Ігор ГОРОБЕЦЬ | – директор КП «КИЇВ.ПРОЗОРО»; |
| Євгеній СЛЕСАРЕНКО | – представник Громадської ради при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації); |
| Олександр ЛИСЕНКО | – представник Громадської ради при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації); |
| Ярослава БІЛАН | – генеральний директор ТОВ «Фірмова мережа «Київхліб»; |
| Яна ХИМЧЕНКО | – головний юристконсульт ТОВ «Фірмова мережа «Київхліб»; |
| Дмитро КАЛЬКО | – адвокат; |
| Олександр КУШНІР | – директор ТОВ «Фірма «РОЗДОЛ»; |
| Наталія БЕРКО | – представник ТОВ «ПОДІЛ-20000»; |
| Семен ГРИШИН | – представник по петиції № 13281. |

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

19. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного майнового комплексу «Житній ринок» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 21.01.2025 № 08/231-54/ПР).

СЛУХАЛИ: Вагана ТОВМАСЯНА, головуєчого на засіданні.

ВИСТУПИЛИ: Євген СЛЕСАРЕНКО, Олександр ЛИСЕНКО, Ваган ТОВМАСЯН, який зазначив, що на засіданні робочої групи з пошуку шляхів приведення будівлі критого ринку, розташованої на вул. Верхній Вал, 16 до належного технічного стану було надано доручення Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розробити проект рішення щодо передачі в оренду Комунального підприємства «Житній ринок» в оренду і включення єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок».

ВИРІШИЛИ: Відхилити проект рішення Київської міської ради «Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного майнового

комплексу «Житній ринок»» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 21.01.2025 № 08/231-54/ПР).
ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

ПІБ	Результат голосування
Товмасян В. Р.	За
Веремеєнко О. Л.	За
Попатенко В. С.	Відсутній на засіданні

З оригіналом згідно.

Голова постійної комісії



Ваган ТОВМАСЯН

ПРОТОКОЛ № 3

засідання робочої групи з пошуку шляхів приведення будівлі критого ринку, розташованої на вул. Верхній Вал, 16, до належного технічного стану
(далі – Робоча група)

м. Київ
вул. Хрещатик, 36, кімн. 512

23 грудня 2024 року

Взяли участь (19 осіб):

Члени Робочої групи (18): В. Андронов, Т. Білінський, Г. Бондар, Ю. Бесплемянний, А. Гудзь, Д. Кирилюк, Є. Клопотенко, Т. Козак, В. Копич, В. Костіков, Г. Кривошея, О. Лебедюк, О. Лисенко, А. Овчаренко, Я. Федоренко, І. Цеханський, В. Циба, О. Шмуляр.

Відсутні члени Робочої групи (7 осіб): Л. Венедіктова, В. Домагальський, Є. Кулеба, Ю. Лимар, П. Онофрійчук, М. Присяжнюк, В. Товмасян.

Запрошені на засідання: Б. Бесчастна, О. Шалюта.

Присутні на засіданні: А. Журжій, О. Майструк, І. Андрушко, О. Здрілько.

Головував на засіданні: Валентин МОНДРИЇВСЬКИЙ – заступник голови Київської міської державної адміністрації, голова Робочої групи

Вступне слово

Заступник голови Київської міської державної адміністрації, голова Робочої групи Валентин МОНДРИЇВСЬКИЙ відмітив те, що проводиться третє засідання членів Робочої групи з пошуку можливих шляхів приведення будівлі критого ринку, розташованої на вул. Верхній Вал, 16 (далі – Будівля), до належного технічного стану.

Наголосив, що метою створення Робочої групи є врахування владою інтересів територіальної громади міста Києва, основними завданнями якої є прийняття рішень щодо забезпечення ефективного використання комунального майна, гарантій збереження зовнішнього вигляду Будівлі з функцією ринку. Робота Робочої групи є відкритою та прозорою для всіх верств населення.

Звернув увагу на те, що ухвалювати рішення необхідно в межах наданих повноважень, із прийняттям проміжного рішення.

Відмітив, що у засіданні Робочої групи беруть участь заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень, заступник голови Робочої групи Владислав АНДРОНОВ, депутати Київської міської ради, представники відповідних структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), громадських організацій тощо.

Секретар робочої групи Венедіктова Людмила Євгенівна (головний спеціаліст відділу ринків управління торгівлі та побуту Департаменту промисловості та розвитку підприємництва перебуває на лікарняному, тому запропонував обрати секретарем цього засідання Робочої групи Копич Валентину Миколаївну (член робочої групи, виконував обов'язків начальника

Київська міська державна
адміністрація
14.01.2025 № 1532



відділу ринків управління торгівлі та побуту Департаменту промисловості та розвитку підприємництва).

Головою Робочої групи оголошено регламент роботи засідання Робочої групи та запропоновано перейти до розгляду питань порядку денного.

Порядок денний:

1. Про стан виконання членами Робочої групи доручень Протоколу № 2 засідання Робочої групи (від 17.10.2024)

Голова Робочої групи звернув увагу на те, що розгляд цього питання надасть можливість заслухати пропозиції, які проаналізовано Департаментом промисловості та розвитку підприємництва, надані членами Робочої групи як письмово, так і під час засідань Робочої групи, стосовно майбутнього Житнього ринку та запропонував розглянути підготовлений Департаментом комунальної власності м. Києва проект рішення Київської міської ради щодо передачі в оренду єдиного майнового комплексу КП «Житній ринок» з додатковими умовами оренди.

СЛУХАЛИ:

Директор Департаменту промисловості та розвитку підприємництва Володимир КОСТІКОВ поінформував учасників засідання щодо виконання протокольних доручень, зокрема про те, що термін роботи Робочої групи продовжено та внесено зміни до складу Робочої групи, а саме: включено до її складу директора Департаменту комунальної власності м. Києва Андрія Гудзя та депутата Київської міської ради Ярослава Федоренка (розпорядження Київського міського голови від 19 листопада 2024 року № 1096).

Департаментом промисловості та розвитку підприємництва, в межах наданих повноважень, опрацьовано та проаналізовано пропозиції, надані членами Робочої групи як письмово, так і під час чергового засідання, стосовно майбутнього Будівлі, балансоутримувачем якої є комунальне підприємство «Житній ринок»; та надано ці висновки Департаменту комунальної власності м. Києва для підготовки відповідного проекту рішення Київської міської ради.

Переважна більшість членів Робочої групи (90%) висловилися за збереження функціонального призначення Будівлі, її зовнішнього вигляду, комунальної форми власності та надання її у довгострокове орендне користування.

10 відсотків членів Робочої групи висловилися щодо продажу (приватизації) Будівлі.

Тобто, більшість членів Робочої групи, в цілому, не підтримують приватизацію Будівлі.

Членами Робочої групи запропоновано зберегти Будівлю у комунальній власності, передати її в довгострокову оренду та визначити додаткові умови оренди, якими буде передбачено збереження функціонального призначення та зовнішнього вигляду Будівлі на строк дії договору оренди.

Прийняття зазначеного рішення дозволить забезпечити ефективне використання комунального майна, належний технічний стан та зберегти його в інтересах територіальної громади міста Києва.

Крім того, звернув увагу на те, що під час попередніх засідань Робочої групи та проведених консультацій і робочих нарад розглядалися такі пропозиції щодо подальшої долі Будівлі: довгострокова оренда частини будівлі критого ринку; приватизація; оренда єдиного майнового комплексу ринку з додатковими умовами оренди.

Тому, додатково, Департаментом промисловості та розвитку підприємництва спільно з Департаментом комунальної власності м. Києва опрацьовано ризики кожної із запропонованих пропозицій, які, до цього засідання Робочої групи, було направлено членам Робочої групи.

На думку Департаменту промисловості та розвитку підприємництва та Департаменту комунальної власності м. Києва, після проведених неодноразових спільних зустрічей, нарад, станом на сьогодні не вбачається ризиків у разі передачі в оренду єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок» з визначенням додаткових умов оренди.

У випадку передачі в оренду єдиного майнового комплексу ринку з додатковими умовами оренди буде збережено його функціональне призначення, зовнішній вигляд, робочі місця працівників КП «Житній ринок», проведено капітальний ремонт усієї Будівлі, збільшено надходження коштів до бюджету міста Києва тощо.

Крім того, передача в оренду єдиного майнового комплексу не носить ризику прихованої приватизації в разі проведення переможцем аукціону (потенційним орендарем) невід'ємних поліпшень, оскільки Житній ринок включено до переліку підприємств, що не підлягають приватизації, і цей перелік затверджено відповідним рішенням Київської міської ради (від 26.06.2003 № 577/737).

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Андрій ГУДЗЬ зазначив, що, дійсно, було всебічне обговорення шляхів приведення Будівлі до належного технічного стану і громада має прийняти якнайшвидше відповідне рішення, враховуючи всі юридичні нюанси.

Аналізуючи повний юридичний аспект та враховуючи можливі наслідки, Департамент комунальної власності м. Києва підтримує рішення щодо передачі в довгострокову оренду єдиного майнового комплексу ринку з додатковими умовами оренди. Тому, з метою збереження його функціонального призначення, робочих місць працівників КП «Житній ринок», якнайшвидшого отримання доходів до бюджету міста Києва Департаментом комунальної власності м. Києва підготовлено відповідний проект рішення Київської міської ради.

В обговоренні взяли участь:

Депутат Київської міської ради, заступник голови постійної комісії Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності Тарас КОЗАК відмітив, що, як і під час попереднього

засідання Робочої групи, він підтримує збереження функціонального призначення Будівлі та її зовнішнього вигляду.

Зазначив, що висновки щодо відсутності ризиків при прийнятті рішення стосовно передачі в довгострокову оренду єдиного майнового комплексу з додатковими умовами є упереджені. Ризики є такі ж як і в інших зазначених вище варіантах. Також невідомо, яка сума коштів надійде до бюджету міста Києва, та недостатньо опрацьовано ризики.

Запропонував надати на розгляд депутатів Київської міської ради три варіанти проекту рішення для прийняття відповідного рішення, а також провести ще раз засідання Робочої групи.

Голова Робочої групи звернув увагу на те, що для уникнення упередженості Робоча група опрацьовувала всі пропозиції з урахуванням інтересів територіальної громади міста Києва та чинного законодавства України. Відмітив, що зазначений проект рішення Київської міської ради розглядатиметься на засіданнях постійних комісій Київської міської ради, під час яких вноситимуться редакційні правки у разі їх наявності.

Наголосив на тому, що у разі надходжень звернень від членів Робочої групи (не менше 50 % звернень від членів Робочої групи) до секретаріату щодо необхідності проведення засідання, його буде організовано та проведено.

Голова Громадської ради при Подільській районній в місті Києві державній адміністрації Тарас БІЛІНСЬКИЙ висловився щодо підтримки підготовленого проекту рішення стосовно гарантій в частині збереження функціонального призначення Будівлі, зовнішнього вигляду та комунальної форми власності.

Депутат Київської міської ради, голова постійної комісії Київської міської ради з питань охорони та збереження культурної спадщини Ярослав ФЕДОРЕНКО запропонував зберегти функціональне призначення та зовнішній вигляд Будівлі, залучити міжнародних інвесторів до проведення її реконструкції та переглянути більше презентацій. На його думку, ризики від оренди і приватизації не відрізняються.

Голова комітету Громадської ради з питань розвитку підприємництва, комунальної власності, торгівлі, житлово-комунальної інфраструктури та інформаційно-комунікаційних технологій при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) Олександр ЛИСЕНКО підтримав пропозицію Тараса БІЛІНСЬКОГО та не підтримав пропозицію Ярослава ФЕДОРЕНКА.

Народний депутат України Ганна БОНДАР підтримала підготовлений проект рішення Київської міської ради та запропонувала доповнити його «без права викупу». Також звернула увагу на підвальні приміщення, де можливо обладнати укриття, враховуючи реалії сьогодення та сучасні норми. Відмітила унікальність конструкції даху та оздоблення фасаду ринку металевим декоративним панно «Із варягів у греки», які необхідно зберегти.

Запропонувала розглядати проект з трансляцією на архітектурно-містобудівній раді при Департаменті містобудування та архітектури м. Києва.

Голова Громадської ради при Подільській районній в місті Києві державній адміністрації Тарас БІЛІНСЬКИЙ запропонував доповнити зазначений проєкт рішення Київської міської ради додаткові умови оренди єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» пунктом щодо забезпечення переможцем аукціону наявності укриття.

Голова Громадської ради при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) Геннадій КРИВОШЕЯ запропонував заслухати обґрунтування шляхів приведення Будівлі до належного технічного стану з відповідними цифрами, розрахунками, щоб зрозуміти, які кошти отримає бюджет міста Києва.

2. Презентація концепції розвитку та приведення Житнього ринку до належного технічного стану

СЛУХАЛИ:

Голову Громадської організації «Культ-Фуд» Євгена КЛОПОТЕНКА, який повідомив, що його командою виконано розрахунки різних фінансових моделей існування ринку, й у жодному з них, у разі приватизації, інвестор не буде зацікавлений у збереженні ринку таким, як його люблять кияни.

Запропонував, як альтернативу приватизації, модель партнерства, яка передбачає участь громадськості, представників бізнесу та експертів у прийнятті ключових рішень щодо розвитку Житнього ринку. Відмітив, що така модель була реалізована у місті Братислава.

Продемонстрував концепцію розвитку та приведення Житнього ринку до належного технічного стану.

Виконавчий директор товариства з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» Андрій ЖУРЖІЙ запропонував провести конкурс проєктів, презентував свою концепцію трансформації Житнього ринку. Повідомив про наміри викупити будівлю, залучивши гроші киян, що погодяться стати інвесторами (на сьогодні об'єднано 1700 громадян).

Голова Робочої групи подякував Євгену КЛОПОТЕНКУ та Андрію ЖУРЖІЮ за презентацію концепцій розвитку Житнього ринку. Відмітив, що пропозиції цікаві та будуть актуальними як наступний крок (форма) після прийняття відповідного рішення Київської міської ради (правила). Після прийняття правил будуть прийматися наступні рішення щодо форми.

Наголосив про те, що модель, яку було реалізовано у місті Братислава, перебуває поза межами правового поля чинного законодавства України.

Заступник голови Київської міської державної адміністрації, голова Робочої групи Валентин МОНДРИЇВСЬКИЙ висловив подяку членам Робочої групи, іншим учасникам засідання за плідну роботу та напрацьовані рішення.

Наголосив на тому, що це рішення сприятиме забезпеченню ефективному використанню комунального майна в інтересах територіальної громади Києва, збереженню Будівлі з функцією ринку.

Відмітив, що оренда з додатковими умовами забезпечить збереження функціонального призначення ринку, його зовнішнього вигляду, збереження робочих місць, збільшення надходжень до міського бюджету, проведення капітального ремонту Будівлі.

Це не лише позитивне вирішення питання. Прийняття зазначеного рішення сприятиме збереженню комунального майна, історичного об'єкта в інтересах територіальної громади міста Києва.

ВИРІШИЛИ:

1. Обрати Копич Валентину Миколаївну (член робочої групи, виконувач обов'язків начальника відділу ринків управління торгівлі та побуту Департаменту промисловості та розвитку підприємництва) секретарем цього засідання Робочої групи.

2. Взяти до відома інформацію доповідачів та учасників засідання.

3. Доповнити назву проекту рішення Київської міської ради словами: «без права викупу».

4. Доповнити додаткові умови оренди єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» зазначеного проекту рішення Київської міської ради пунктом щодо забезпечення переможцем аукціону наявності укриття в Будівлі.

5. З метою приведення будівлі до належного технічного стану, забезпечення ефективного використання, відповідно до статей 6, 14 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пункту 38 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), рекомендувати Департаменту промисловості та розвитку підприємництва прийняти рішення про доцільність передачі єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» в оренду, попередньо погодивши його з орендодавцем – Департаментом комунальної власності м. Києва, відповідно до пункту 38 Порядку.

Департаменту промисловості та розвитку підприємництва доповнити додаткові умови оренди умовою щодо облаштування укриття у Будівлі відповідно до вимог, які передбачено чинним законодавством України, з визначенням строків.

6. На виконання пункту 3 розпорядження Київського міського голови від 17 липня 2024 року № 660 «Про утворення робочої групи з пошуку шляхів

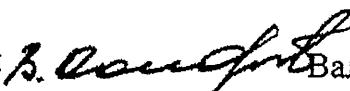
приведення будівлі критого ринку розташованої на вул. Верхній Вал, 16 до належного технічного стану» пропонувати Київському міському голові надати доручення Департаменту промисловості та розвитку підприємництва спільно з Департаментом комунальної власності м. Києва розробити, з урахуванням пунктів 3, 4, 5 цього протоколу, проєкт рішення Київської міської ради «Про передачу єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» в оренду і включення єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» до Переліку першого типу» та надати цей проєкт Київській міській раді на розгляд в установленому порядку.

Голосували: «за» – 16, «проти» – 2, «утримались» – 0.

Рішення прийнято

Під час голосування 1 член Робочої групи був відсутній (Я. Федоренко).

Голова Робочої групи

 Валентин МОНДРИЇВСЬКИЙ

Секретар засідання
Робочої групи



Валентина КОПИЧ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

**Постійна комісія Київської міської ради з питань
власності та регуляторної політики**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 72 24
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: ownership@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

05.05.2025 № 08/283-19/вих

На № 08/231-54/ПР від 21.01.2025

Депутатам Київської міської ради:

Тарасу КОЗАКУ

Лілії ПАШИННІЙ

Андрію ВІТРЕНКУ

Ярославу ФЕДОРЕНКУ

Дмитру БІЛОЦЕРКОВЦЮ

Олександру БРОДСЬКОМУ

На засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики від 29.04.2025 було розглянуто проєкт рішення Київської міської ради «Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного майнового комплексу «Житній ринок»» (реєстраційний номер секретаріату Київради від 21.01.2025 № 08/231-54/ПР).

Направляється витяг з протоколу № 11/170 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики від 29.04.2025 для врахування в роботі.

Додаток: на 2 арк.

Голова комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

**Витяг з протоколу № 11/170
засідання постійної комісії Київської міської ради
з питань власності та регуляторної політики
від 29.04.2025**

Місце проведення засідання комісії: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10 поверх, зала засідань 1021, початок проведення засідання – 11:00.

Присутні: 5 депутатів Київської міської ради, членів постійної комісії:

Михайло ПРИСЯЖНЮК	голова постійної комісії
Костянтин БРОВЧЕНКО	заступник голови постійної комісії
Сергій АРТЕМЕНКО	секретар постійної комісії
Рустем АХМЕТОВ	член постійної комісії
Роман ТКАЧУК	член постійної комісії

Відсутні: 2 депутати Київської міської ради

Ганна СВИРИДЕНКО	перша заступниця голови постійної комісії
Павло БОЙЧЕНКО	заступник голови постійної комісії

РОЗГЛЯД (ОБГОВОРЕННЯ) ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

9. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного майнового комплексу «Житній ринок»» за поданням депутатів Київської міської ради Тараса КОЗАКА, Лілії ПАШИННОЇ, Андрія ВІТРЕНКА, Ярослава ФЕДОРЕНКА, Дмитра БІЛОЦЕРКОВЦЯ, Сергія АРТЕМЕНКА, Олександра БРОДСЬКОГО (реєстраційний номер секретаріату Київради від 21.01.2025 № 08/231-54/ПР).

9.1. Витяг із протоколу № 1/53 від 24.01.2025 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою про відхилення проекту рішення (вих. від 29.01.2025 №08/286-11).

На засіданні постійної комісії від 29.03.2025 (протокол №7/166) - створена робоча група у складі: Михайла ПРИСЯЖНЮКА, Ганни СВИРИДЕНКО, Сергія АРТЕМЕНКА, Рустема АХМЕТОВА, Романа ТКАЧУКА, Тараса КОЗАКА, Лілії ПАШИННОЇ, Андрія ВІТРЕНКА, Ярослава ФЕДОРЕНКА, Дмитра БІЛОЦЕРКОВЦЯ, Олександра БРОДСЬКОГО та представників Громадської ради при КМДА, Подільської РДА, Департаменту промисловості та розвитку підприємництва та Департаменту комунальної власності м. Києва.

Доповідач: депутат Київської міської ради Тарас КОЗАК.

[Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу:
<https://kmr.gov.ua/uk/content/proekt-rishennya-kyvivskoyi-miskoyi-rady-28977>

СЛУХАЛИ: Інформацію Тараса КОЗАКА - депутата Київської міської ради щодо мети прийняття проекту рішення.

ВИСТУПИЛИ: Геннадій КРИВОШЕЯ, Михайло ПРИСЯЖНЮК, Володимир КОСТІКОВ, Костянтин БРОВЧЕНКО.

ГОЛОСУВАЛИ: Підтримати проект рішення.

РЕЗУЛЬТАТИ ГОЛОСУВАННЯ: «за» – 3 (Сергій АРТЕМЕНКО, Рустем АХМЕТОВ, Роман ТКАЧУК); «проти» – 0; «утримались» – 2 (Михайло ПРИСЯЖНЮК, Костянтин БРОВЧЕНКО); «не голосували» – 0.
РІШЕННЯ НЕ ПРИЙНЯТО.

Голова комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар комісії

Сергій АРТЕМЕНКО



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

17.05.2025 № 08/230-167

На № _____ від _____

Депутатам Київської міської ради
Тарасу КОЗАКУ
Лілії ПАШИННІЙ
Андрію ВІТРЕНКУ
Ярославу ФЕДОРЕНКУ
Дмитру БІЛОЦЕРКОВЦЮ
Сергію АРТЕМЕНКУ
Олександрю БРОДСЬКОМУ

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 21.01.2025 №08/231-54/ПР
«Про збереження функціоналу, зовнішнього вигляду та цілісності єдиного
майнового комплексу «Житній ринок»

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

Проєктом рішення пропонується внести зміни до рішення Київської
міської ради від 26.06.2003 року №577/737 «Про питання приватизації об'єктів
права комунальної власності територіальної громади міста Києва», та
пропонується виключити Комунальне підприємство «Житній ринок» з переліку
підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальної
громади м. Києва, що не підлягають приватизації.

А також, підпунктами 2.1 та 2.2 пункту 2 проєкту рішення доручено
Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити проведення
аукціону щодо продажу єдиного майнового комплексу комунального
підприємства «Житній ринок» через електронну торгову систему
«ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» та забезпечити розробку проєкту договору щодо
продажу єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній
ринок».

1. Звертаємо увагу, що питання приватизації комунального майна
врегульовані Цивільним кодексом України, Законом України «Про приватизацію
державного і комунального майна», рішеннями Київської міської ради від 20
грудня 2018 року № 545/6596 «Про питання приватизації комунального майна
територіальної громади міста Києва, що належить до об'єктів малої

приватизації», від 31 березня 2011 року № 100/5487 «Про Програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва».

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Частиною другою статті 345 Цивільного кодексу України, яка регулює питання набуття права власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності, визначено, що приватизація здійснюється у порядку, встановленому законом.

Правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон).

Відповідно до частини шостої статті 3 Закону приватизація (відчуження) майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Згідно з частиною п'ятою статті 7 Закону повноваження органів місцевого самоврядування у сфері приватизації визначаються законами України і правовими актами органів місцевого самоврядування.

Відповідно до частини другої статті 2 Закону приватизація здійснюється на основі принципів, серед яких, принцип законності, принцип відкритості та прозорості, принцип рівності та змагальності, принцип повного, своєчасного та достовірного інформування про об'єкти приватизації та порядок їх приватизації.

Стаття 10 Закону встановлює порядок приватизації, який передбачає: формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації; опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації, на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України, на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі; прийняття рішення про приватизацію тощо.

Відповідно до частини четвертої статті 11 Закону перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.

Свою чергою, Верховний Суд у Постанові від 02.08.2023 № 918/1056/20, розглядаючи питання приватизації майна, що належить до комунальної власності, зазначив: «Задоволення позовних вимог про зобов'язання місцевої ради вчинити дії щодо визнання протиправною власної бездіяльності, яка полягає у неприйнятті рішення за результатами розгляду заяви про включення об'єкта права комунальної власності до переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації, та про зобов'язання місцевої ради включити майно до такого переліку, не виключають необхідності дотримання радою вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» щодо порядку та способу прийняття рішення щодо включення майна до переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації та не призведуть до набуття позивачем права власності на ці приміщення. Можливість виконання такого рішення суду має високий ризик залежності від суб'єктивних дій або недовіди відповідача, тобто, такий спосіб захисту є неналежним та неефективним. Обрання позивачем

неналежного способу захисту своїх прав за усталеною практикою Великої Палати Верховного Суду є самостійною підставою для відмови в позові.».

Враховуючи висновки Верховного Суду та з огляду на частину четверту статті 11 Закону, у процесі приватизації об'єкта комунальної власності обов'язковим етапом процесу приватизації є включення такого об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації. Кожний новий об'єкт комунальної власності включається до вищезазначеного переліку шляхом ухвалення окремого рішення місцевою радою.

А отже, можна дійти висновку, що порядок (етапність) приватизації єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок» у випадку прийняття рішення у запропонованій редакції буде порушено.

2. Крім того, відповідно до частини першої статті 11 Закону ініціювати приватизацію об'єктів можуть органи приватизації, уповноважені органи управління, інші суб'єкти управління об'єктами державної і комунальної власності або покупці.

Рішенням Київської міської ради від 20 грудня 2018 року № 545/6596 «Про питання приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, що належить до об'єктів малої приватизації» уповноважено Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) як орган приватизації територіальної громади міста Києва (далі - Орган приватизації) здійснювати організацію та проведення приватизації майна, включеного до переліків об'єктів малої приватизації комунальної власності територіальної громади міста Києва, що підлягають приватизації, прийняття рішення про приватизацію щодо кожного об'єкта, утворення аукціонної комісії, у тому числі, прийняття рішення про затвердження умов продажу кожного об'єкта приватизації, розроблених аукціонною комісією.

Також, пунктом 2 цього рішення доручено Органу приватизації подавати на затвердження Київській міській раді об'єкти комунальної власності територіальної громади міста Києва, що підлягають приватизації.

В даному випадку, Орган приватизації не ініціював та відповідно Київською міською радою не приймалося рішення про включення єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок» до переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, що підлягають приватизації.

Отже, у зв'язку з тим, що єдиний майновий комплекс комунального підприємства «Житній ринок» на момент проходження правової експертизи проєкту рішення управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради не включено до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, то надання доручення Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо забезпечення проведення аукціону з продажу єдиного майнового комплексу комунального підприємства «Житній ринок» до моменту включення вищезазначеного об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, є передчасним та порушує порядок приватизації комунального майна, передбачений Законом.

3. Відповідно до абзацу другого частини другої статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» до договору купівлі-продажу включаються передбачені умовами аукціону, викупу зобов'язання сторін щодо збереження основних видів діяльності підприємства.

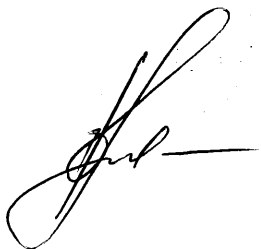
Водночас, частиною третьою статті 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що строк виконання зобов'язань, визначених у договорі купівлі-продажу, крім мобілізаційних завдань, не повинен перевищувати п'яти років, за винятком тих, для яких Фондом державного майна України за поданням аукціонної комісії може бути встановлено інший строк виконання зобов'язань.

Разом з тим, відповідні положення не відображені у проекті рішення.

4. Крім того, звертаємо увагу, що в Київській міській раді зареєстровано та перебуває на розгляді проект рішення Київської міської ради від 23.01.2025 № 08/231-62/ПР «Про передачу єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» в оренду і включення єдиного майнового комплексу Комунального підприємства «Житній ринок» до Переліку першого типу», яким передбачається передати в оренду єдиний майновий комплекс Комунального підприємства «Житній ринок» (код ЄДРПОУ 05587843) з використанням відповідно до напрямку виробничої діяльності підприємства без права викупу та включити до Переліку першого типу єдиний майновий комплекс комунального підприємства «Житній ринок».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК