



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

**Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

10.07.2025 № 08/226-2635

На № 08/231-587/ПР від 26.06.2025

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 26.06.2025 № 08/231-587/ПР
«Про відмову фізичній особі-підприємцю Заровному Петру Петровичу в
поновленні договору оренди земельної ділянки від 02 квітня 2015 року № 61
для створення озелененої території загального користування (без права
забудови та огороження ділянки) на вул. Миколи Закревського, 32 у
Деснянському районі м. Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 93, 141 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».

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.

Відповідно до детального плану території земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься частково до території зелених

насаджень загального користування (існуючі), частково до території транспорту та зв'язку (існуючі) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.03.2025 № 055-3424).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розміщується будівля, футбольне поле та автомобільна парковка для відвідувачів футбольного клубу «Столиця».

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Проектом рішення передбачається відмовити фізичній особі-підприємцю Заровному Петрові Петровичу в поновленні договору оренди земельної ділянки від 02 квітня 2015 року № 61 для створення озелененої території загального користування (без права забудови та огороження ділянки) на вул. Миколи Закревського, 32 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 80000000000:62:017:0089; площа 0,2748 га; справа № 205279897).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

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.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Варто зазначити, що 16.01.2020 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (а відповідні положення пункту 8, з урахуванням прикінцевих та перехідних положень – з 16.07.2020), яким стаття 33 Закону України «Про оренду землі», яка регламентувала порядок поновлення договорів оренди, викладена у новій редакції.

Розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» доповнений абзацами третім і четвертим такого змісту:

«Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані

будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені статтею 126-1 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».

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі (статті 1, 2 Закону України «Про оренду землі»).

Земельний кодекс України визначає основні засади регулювання земельних відносин, зокрема, порядок передачі земельних ділянок в оренду (стаття 124). Проте саме Законом України «Про оренду землі» врегульовано відносини, що виникають між власником земельної ділянки та іншими особами у зв'язку з передачею її в користування та володіння, у тому числі конкретизовано та деталізовано особливості та порядок укладення договору оренди землі, його істотні умови, основні права та обов'язки його сторін, порядок зміни, припинення та поновлення такого договору.

Київська міська рада від 26.12.2014 прийняла рішення № 766/766 «Про передачу фізичній особі - підприємцю Заровному Петру Петровичу земельної ділянки для створення озелененої території загального користування (без права забудови та огороження ділянки) на вул. Миколи Закревського, 32 у Деснянському районі м. Києва».

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Закону України від 06.09.2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Реєстрація права власності на об'єкт оренди здійснюється згідно з Законом України від 14.05.2013 року № 233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» одночасно з державною реєстрацією права оренди.

Згідно з абзацом п'ятнадцятим частиною першою статті 1 Закону «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог

щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання останніх за цільовим призначенням (пункт «а» частини першої статті 91, пункт «а» частини першої статті 96 Земельного кодексу України). Аналогічний обов'язок визначений в абзаці десятому статті 35 Закону «Про охорону земель».

Метою встановлення категорій земель за цільовим призначенням є забезпечення особливого правового режиму для їх охорони і ефективного використання. Стаття 19 Земельного кодексу України встановлює, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

З огляду на вказані приписи і власник, і користувач земельної ділянки зобов'язані використовувати її за цільовим призначенням, зокрема для того, аби забезпечити збереження землі, її ресурсів, надр і їх законне та раціональне використання. Його порушення може тягнути відповідні негативні наслідки. Зміна цільового призначення земельної ділянки з однієї категорії, визначеної частиною першою статті 19 Земельного кодексу України, на іншу може здійснюватися на підставі дотримання відповідної процедури.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:62:017:0089 відповідно до рішення Київської міської ради від 26.12.2014 року № 766/766 передана у довгострокову оренду на 10 років фізичній особі-підприємцю Заровному П.П. для створення озелененої території загального користування (без права забудови та огороження ділянки) (договір оренди земельної ділянки від 02.04.2015 № 61). Термін оренди за договором до 02.04.2025.

Згідно з частиною першою статті 141 Земельного кодексу України підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, крім перетворення державних підприємств у випадках, визначених [статтею 120¹](#) цього Кодексу;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- ґ) **використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;**
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;

е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;

є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;

ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;

з) припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами);

и) невиконання акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, вимог, визначених статтею 120-1 цього Кодексу.

Договором оренди земельної ділянки з кадастровим номером 80000000000:62:017:0089 від 02 квітня 2015 року № 61 пунктом 11 яким передбачено «Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору», підпунктом 11.7 встановлені умови поновлення договору, а саме:

- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови **належного виконання своїх обов'язків**, має за інших рівних умов переважно право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором;

- у разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

З виїздом на місце розташування вищевказаної земельної ділянки встановлено, що на земельній ділянці розміщується будівля, футбольне поле та автомобільна парковка для відвідувачів футбольного клубу «Столиця». Земельна ділянка огорожена парканом, встановлено шлагбаум для заїзду та виїзду автомобілів (акт обстеження земельної ділянки від 09.04.2025 № ДК/88-АО/2025).

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за фізичною особою-підприємцем Заровним П. П. на земельній ділянці з кадастровим номером 80000000000:62:017:0089 не зареєстровано право власності на об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 року № 241/2463, враховуючи те, що фізичною особою-підприємцем Заровним П. П. не виконуються умови підпункту 8.4 пункту 8 договору оренди земельної ділянки від 02.04.2015 № 61 щодо

використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено даний проєкт рішення.

Постановою Великої Палати Верховного Суду від 14 грудня 2022 року у справі № 477/2330/18 зазначено, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

Варто зазначити, що відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка вільна від капітальної забудови, але згідно з інформації пояснювальної записки, фотофіксації фактичного стану використання земельної ділянки та матеріалів аерофотозйомки на земельній ділянці знаходиться будівля, що не має документального та законного підтвердження.

Таким чином, враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 26.06.2025 № 08/231-587/ПР рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/32483

Дата реєстрації 17.07.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проект рішення Київської міської ради від 26.06.2025 № 08/231-587/ПР
Про відмову фізичній особі-підприємцю Заровному Петру Петровичу в поновленні
договору оренди земельної ділянки від 02 квітня 2015 року № 61 для створення озелененої
території загального користування (без права забудови та огороження ділянки) на вул.
Миколи Закревського, 32 у Деснянському районі м. Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
17.07.2025 № 08/32483

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	17.07.2025 16:56:45 ;	17.07.2025 16:56:39 Розглянув;	17.07.2025 16:56:45 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	17.07.2025 11:53:48 ;		17.07.2025 11:53:48 