



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

29.08.2025 № 08/226-3248

На № 08/231-747/ПР від 13.08.2025

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань освіти і науки,
молоді та спорту
Вадимові ВАСИЛЬЧУКУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 13.08.2025 № 08/231-747/ПР
«Про організаційні питання, пов'язані з ефективним використанням і
збереженням об'єктів благоустрою – спортивного майданчика з футбольним
полем, розташованих на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі міста 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 і завданням
зазначеного проєкту рішення Київської міської ради є здійснення організаційно-
правових заходів щодо прийняття на баланс комунального підприємства
виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної
адміністрації) «Спортивний комплекс» та утримання рухомого безхазяйного
майна, зокрема об'єктів благоустрою-спортивного майданчику з футбольним
полем, розташованих на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва, на
земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:288:0018.

Проєкт рішення розроблений відповідно до частини другої статті 181,
статей 327-335 Цивільного кодексу України, пункту 1 частини дев'ятої статті 60
Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пункту 8 частини

першої статті 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Пунктом 1 проєкту рішення передбачено виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) здійснити організаційно-правові заходи щодо прийняття на баланс та утримання рухомого безхазяйного майна, зокрема об'єктів благоустрою – спортивного майданчика з футбольним полем, розташованих на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі міста Києва, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:288:0018, згідно з додатком до цього рішення, а саме:

1.1. Облікувати на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Спортивний комплекс» об'єкти благоустрою – спортивний майданчик з футбольним полем, розташовані на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:288:0018.

1.2. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) закріпити на праві господарського відання за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Спортивний комплекс» об'єкти благоустрою – спортивний майданчик з футбольним полем, розташовані на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:288:0018.

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.

Рішенням Київської міської ради від 12 липня 2007 року № 1075/1736 Громадській організації «Футбольний клуб «Зірка» передано на праві оренди земельну ділянку на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва для будівництва, експлуатації та обслуговування спортивно-оздоровчого тренувального центру. На підставі вказаного рішення укладено договір оренди земельної ділянки № 75-6-00380 від 29 грудня 2007 року.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 14 серпня 2008 року у справі № 2/289 внесено зміни до договору оренди, а саме: змінено площу орендованої земельної ділянки з 3,0000 га до 1,0000 га та укладено угоду до

договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 75-6-00380 в редакції, яка підписана Громадською організацією «Футбольний клуб «Зірка» та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестплюс», та зареєстрована Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13 жовтня 2008 року за № 75-6-00425. За даним договором земельну ділянку поділено на частини між двома орендарями. Громадська організація «Футбольний клуб «Зірка» ставала користувачем на праві оренди земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Тулузи, 9 площею 1,0000 га (кадастровий номер 8000000000:75:288:0018), а товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестплюс» ставало користувачем на праві оренди земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Тулузи, 9 площею 2,0000 га (кадастровий номер 8000000000:75:288:0063). **Термін оренди за договором до 29 грудня 2022 року.**

Рішенням Київської міської ради № 89/9146 від 28 лютого 2013 року внесено, зокрема, зміни до цього договору, встановивши річну орендну плату у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Додаткова угода до договору на підставі вказаного рішення між сторонами не укладалась.

Враховуючи невиконання Громадською організацією «Футбольний клуб «Зірка» підпункту 8.4 пункту 8 вищевказаного договору оренди земельної ділянки у частині використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення та звернення мешканців, щодо незадовільного стану ділянки, беручи до уваги клопотання Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у м. Києві про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки від 09 січня 2024 року № 390186260 та суспільну необхідність у зведенні споруд цивільного захисту, Департаментом земельних ресурсів підготовлено проєкт рішення № 08/231-313/ПР від 01.03.2024 «Про відмову громадській організації «Футбольний клуб «Зірка» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 75-6-00380 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування спортивно-оздоровчого тренувального центру на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі міста Києва», який на даний час перебуває на розгляді комісії.

Також, на даний час в провадженні Господарського суду м. Києва перебуває позовна заява Громадської організації «Футбольний клуб «Зірка» до Київської міської ради про визнання укладеним договором про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк (справа № 910/10410/25). Станом на 28.08.2025 позовна заява залишена без руху.

Важливість дотримання як строку звернення орендаря до орендодавця, так і відповіді орендодавця на таке звернення неодноразово підкреслювалось Верховним Судом, при цьому дотримання строку є одним із обов'язкових юридичних фактів, наявність яких необхідна для поновлення договору оренди: (1) *орендар належно виконує його обов'язки за цим договором*; (2) він повідомив орендодавця в установлені [законом](#) строки про намір поновити договірні відносини на новий строк; (3) до листа-повідомлення додав проєкт додаткової угоди про поновлення договору оренди землі.

Відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

У постановах Верховного Суду від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 20.05.2020 у справі № 905/650/19, від 15.05.2019 у справі № 912/1984/17, від 15.05.2019 у справі № 912/3810/16 суд касаційної інстанції акцентував увагу на необхідності врахування під час розгляду спорів у подібних правовідносинах презумпції добросовісності та чесності учасників цивільних правовідносин.

Суд зауважував, що відповідно до статті 3 Цивільного кодексу України принципи справедливості, добросовісності та розумності є однією із фундаментальних засад цивільного права, спрямованою, у тому числі, на утвердження у правовій системі України принципу верховенства права.

При цьому добросовісність означає прагнення особи сумлінно використовувати цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків, що, зокрема, підтверджується змістом частини третьої статті 509 Цивільного кодексу України.

Отже, законодавець, задекларувавши у тексті Цивільного кодексу України зазначений принцип, установив у такий спосіб певну межу поведінки учасників цивільних правовідносин, тому кожен із них зобов'язаний сумлінно здійснювати свої цивільні права та виконувати цивільні обов'язки, у тому числі передбачати можливість завдання своїми діями (бездіяльністю) шкоди правам та інтересам інших осіб. Цей принцип не є суто формальним, оскільки його недотримання призводить до порушення прав та інтересів учасників цивільного обороту.

Частиною першою статті 628 Цивільного кодексу України визначено, що зміст договору становлять *умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними*, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (ст. 627 Цивільного кодексу України).

Принцип «свобода договору» має свій прояв на таких етапах динаміки договірних правовідносин: 1) укладення цивільно-правового договору; 2) виконання цивільно-правового договору. На етапі укладення цивільно-правового договору «свобода договору» проявляється в наступному: 1) свобода в переговорах; 2) вільне волевиявлення щодо вступу в цивільні правовідносини; 3) свобода щодо вибору контрагента; 4) свобода у взаємному визначенні виду, форми та умов договору. Київська міська рада вважає, що значення договірної свободи, зрештою, зводиться до того, що учасникам цивільного обороту надається змога вирішувати, чи буде між ними укладений договір, а якщо буде, то яким буде його зміст.

Договором оренди сторони погодили, що орендар зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим договором, та після підписання цього договору і акта приймання-передачі

земельної ділянки та державної реєстрації договору; орендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки та реконструкцію об'єкта в строки, встановлені проектною документацією, затвердженою в установленому порядку (п.п. 8.4. договору оренди земельної ділянки).

Отже, згідно умов договору оренди земельної ділянки Громадська організація «Футбольний клуб «Зірка» була зобов'язана завершити будівництво у строки визначені проектною документацією, але не пізніше ніж через 15 років, тобто в межах строку дії договору оренди земельної ділянки.

Позивач не лише не завершив будівництво, але й не розпочав його з моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, чим порушено умови договору визначені в п.п. 8.4. Відтак, Громадська організація «Футбольний клуб «Зірка» не приступила до використання земельної ділянки згідно її цільового призначення з 13.10.2008 року.

Однією із основоположних засад цивільного законодавства є добросовісність (пункт 6 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України). Дії учасників цивільних правовідносин мають відповідати певному стандарту поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення. Згідно частини третьої статті 13 Цивільного кодексу України не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах.

За таких обставин, Громадська організація «Футбольний клуб «Зірка» була зобов'язана завершити забудову земельної ділянки в межах строку дії договору оренди земельної ділянки.

В результаті, управління вважає, що Громадська організація «Футбольний клуб «Зірка» втратила переважне право на укладення договору оренди на новий строк відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Законом України «Про благоустрій населених пунктів» визначає, що благоустрій населених пунктів – комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращання мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території населеного пункту з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Пунктом 8 частини першої статті 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» елементами (частинами) об'єктів благоустрою є обладнання (елементи) дитячих, спортивних та інших майданчиків.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – спортивний майданчик з футбольним полем, розташований на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва, власник невідомий.

Відповідно до пункту 1 частини дев'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування» сільські, селищні, міські, районні в містах (у разі їх створення) ради мають право вносити пропозиції про передачу або продаж у

комунальну власність відповідних територіальних громад підприємств, установ та організацій, їх структурних підрозділів та інших об'єктів, що належать до державної та інших форм власності, якщо вони мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових і соціально-культурних потреб територіальних громад.

Прийняття та реалізація проекту рішення дозволить зберегти та ефективно використовувати виявлені об'єкти благоустрою – спортивний майданчик з футбольним полем, розташований на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі м. Києва, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:288:0018, що сприятиме проведенню спортивних, культурно-масових та інших заходів, наданню фізкультурно-оздоровчих послуг, створенню умов вихованцям дитячо-юнацьких спортивних шкіл, мешканцям міста для занять фізичною культурою і спортом, а також вдосконаленню матеріально-технічної бази та покращення якості надання фізкультурно-спортивних послуг.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 13.08.2025 № 08/231-747/ПР відповідає положенням законодавства та може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради з урахуванням викладених обставин.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/39589

Дата реєстрації 03.09.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.08.2025 № 08/231-747/ПР "Про організаційні питання, пов'язані з ефективним використанням і збереженням об'єктів благоустрою – спортивного майданчика з футбольним полем, розташованих на вул. Тулузи, 9 у Святошинському районі міста Києва"

Кількість файлів: 3

Кількість ЕП: 3



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
03.09.2025 № 08/39589

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	04.09.2025 09:30:05 ;	04.09.2025 09:30:02 Розглянув;	04.09.2025 09:30:05 
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	03.09.2025 18:39:22 ;	03.09.2025 18:39:16 Розглянув;	03.09.2025 18:39:22 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	03.09.2025 10:07:28 ;		03.09.2025 10:07:28 