



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

05.02.2026 № 08/226-466

На № 08/231-88/ПР від 29.01.2026

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 29.01.2026 № 08/231-88/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДНІПРОБУД» договору
оренди земельної ділянки від 10 вересня 2008 року № 79-6-00647 (зі змінами)
для будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями та
підземним паркінгом на шосе Стратегічне у Голосіївському 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.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку затверджений детальний план території, затверджений рішенням Київської міської ради від 06.04.2017 № 141/2363 «Про затвердження детального плану території в межах вулиці Саперно-Слобідської та проспекту Науки у Голосіївському районі м. Києва»; функціональне призначення земельної ділянки: території житлової забудови багатоповерхової (існуючі) та частково території зелених насаджень загального користування (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, за функціональним призначенням частково відноситься до територій зелених насаджень.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – **категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10.**

Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:083:0045 зареєстровано об'єкт незавершеного будівництва. Постановою відділу державної виконавчої служби Голосіївського районного управління юстиції у місті Києві від 06.07.2015 № 47991130 на завершене та незавершене (крім житлових приміщень, які належать фізичним особам) самовільне будівництво накладено арешт (номер запису про обтяження: 10322663 (спеціальний розділ) від 08.07.2015).

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 13.12.2024 № ДК/265-АО/2024 у межах земельної ділянки розміщується недобудований багатоквартирний житловий будинок ЖК «Мозаїка». Ділянка частково огорожена парканом та частково металевою сіткою. У межах огороженої території встановлений баштовий кран. На іншій частині, яка не огорожена та не охороняється розміщуються металеві гаражі. Будівельний паспорт об'єкта відсутній.

Товариству видано Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) містобудівні умови та обмеження від 01.03.2013 № 2512/0/12/009-13.

Експертний звіт щодо розгляду проектної документації за проектом «Будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на Стратегічному шосе у Голосіївському районі м. Києва» затверджений Товариством з обмеженою відповідальністю «Українська будівельна експертиза», відповідно до листа Товариства від 13.11.2024 вх. № 057/12408.

Матеріали технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва зареєстровано за № ТІ01:6021-3215-7864-4843 на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Інформація щодо зареєстрованих об'єктів нерухомого майна, які на праві приватної власності належать Товариству у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 07.11.2019 № 19/7592 «Про внесення змін до договорів оренди земельних ділянок від 10 вересня 2008 року № 79-6-00647 (зі змінами), від 11 лютого 2019 року № 60 та від 22 липня 2019 року № 546» орієнтовний розмір річної орендної плати на період будівництва складатиме: **25 961 грн 62 коп. (0,1%) на рік** та після введення об'єктів будівництва в експлуатацію для частини цієї земельної ділянки, що розраховується пропорційно площі житлового фонду.

Згідно з рішенням Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про

бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати на період будівництва складатиме: **778 848 грн 56 коп. (3%) на рік.**

Проект рішення передбачає поновлення з 04 червня 2024 року товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДНІПРОБУД» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 10 вересня 2008 року № 79-6-00647 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03 червня 2019 року № 411, договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09 грудня 2019 року № 929) для будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на Стратегічному шосе у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:083:0045; площа 0,9794 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10; справа № 360511828).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

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.

За правилами частин першої, п'ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала

земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були 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 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 126¹ Земельного кодексу України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на

укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановках від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

Разом з цим, відповідно до частини першої статті 244 Цивільного кодексу України строк, що визначений роками, спливає у відповідні місяць та число останнього року строку.

Також зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 613/1274 передана у короткострокову оренду на 5 років Товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ДНІПРОБУД» для будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 10.09.2008 № 79-6-00647).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містопланування, архітектури та землекористування на засіданні від 26.02.2019 (протокол № 4/93) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.06.2019 № 411).

Отже, строк оренди за договором сплинув 02.06.2024.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 виснувала про таке.

«Беручи до уваги те, що річний строк дії Договору почав свій перебіг з дати його укладення (з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та підписання 17.11.2020) і сплинув <...>, а так само припинилось і речове право оренди Товариства на Земельну ділянку 1», з огляду на який договір може бути укладеним на новий строк саме з 03.06.2024, адже 5-річний строк сплинув 02.06.2024.

Водночас маємо наголосити, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 також виснувала про таке:

«10.2. Абзац третій частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону № 161-XIV імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону № 161-XIV у редакції Закону № 340-IX зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не

відповідають указаним вище імперативним нормам Закону № 161-XIV, не змінюють визначеного в Законі № 161-XIV моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.».

З огляду на викладене зміст п. 1 проєкту рішення підлягає приведенню у відповідність до наведених висновків Верховного Суду.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 29.01.2026 № 08/231-88/ПР потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/5681

Дата реєстрації 11.02.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 17.02.2026 № 08/231-88/ПР Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ – БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ДНІПРОБУД» договору оренди земельної ділянки від 10 вересня 2008 року № 79-6-00647 (зі змінами) для будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на шосе Стратегічне у Голосіївському районі м. Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
11.02.2026 № 08/5681

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	11.02.2026 17:30:35 ;	11.02.2026 17:30:31 Розглянув;	11.02.2026 17:30:35 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	11.02.2026 14:54:31 ;		11.02.2026 14:54:31 