



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001

тел.: (044) 202-79-01

31.07.2024 № 08/226-963

на № 08/231-1036/ПР від 24.07.2024

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 24.07.2024 № 08/231-1036/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському 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.

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

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на продовження права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93, 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».

Відповідно до пояснювальної записки до проекту рішення земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблено Детальний план території. Відповідно до Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території промислові (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Згідно з інформації, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташований комплекс будівель загальною площею 8311,7 кв. м., які набуто у приватну власність товариством з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» на підставі договору купівлі-продажу від 26.03.2007 № 803.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 733 034 грн 47 коп. (3%).

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:242:0070; площа 1,4177 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 756687056).

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

2. Зауваження до проекту рішення.

2.1. 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.

Як вбачається із матеріалів поданого проекту рішення, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно **на земельній ділянці знаходиться комплекс будівель загальною площею 8 311,7 кв. м., разом з тим товариство звернулось із клопотанням про продовження строку дії договору оренди від 14.09.2009 № 85-6-00452 до його закінчення, який спливає 13.09.2024.**

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» внесені зміни до Закону України «Про оренду землі» (доповнення його статтею 32-2 «Поновлення договорів оренди землі» та викладення статті 33 у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк») і до Земельного кодексу України (далі - ЗК України; доповнення його статтею 126-1 «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови»).

Зокрема, розділ IX «Перехідні положення» Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» доповнений абзацами 3 і 4 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 ЗК України. Правила, визначені статтею 126⁻¹ ЗК 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».

Верховний Суд зазначає, що переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк потрібно відрізнити від поновлення договору оренди землі. Поновлення договору передбачає продовження договірних відносин після закінчення строку договору оренди землі, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою та відсутні заперечення орендодавця протягом одного місяця. Цей договір поновлюється на той же строк і на тих самих умовах, що були у ньому передбачені. А переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк передбачає можливість установлення інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін, тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

За змістом приписів статті 126-1 ЗК України можливість поновлення договору оренди землі має бути чітко передбачена у цьому договорі та підпорядкована

низці умов. Таке поновлення не можна передбачати у договорах оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких ділянках розташовані будівлі або споруди, які перебувають у власності користувача або набувача права користування відповідною ділянкою. За наявності у договорі оренди землі умови щодо його поновлення після закінчення строку, на який його уклали сторони, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами письмового правочину про його поновлення. Останнє можливе у разі відсутності заяви однієї зі сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Таку заяву сторона договору може подати до вказаного реєстру не пізніше як за місяць до дати закінчення договору оренди землі (частина друга та третя статті 126-1 ЗК України).

Отже, згідно з частиною 2 статті 126⁻¹ ЗК України, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 03.04.2024 у справі № 910/14933/22, від 15.05.2024 у справі № 910/698/23, від 23.11.2022 у справі № 906/1314/21 та інших.

Верховний Суд зазначає, що реалізація права орендаря на продовження орендних правовідносин стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається саме шляхом укладання договору оренди землі на новий строк у порядку, передбаченому частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Велика Палата Верховного Суду роз'яснює, що Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» суттєво змінив підхід до продовження орендних відносин. Він чітко розмежував зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк», доповнивши ЗК України статтею 126⁻¹ «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», Закон України «Про оренду землі» - статтею 32⁻² «Поновлення договорів оренди землі», яка відсилає до статті 126⁻¹ ЗК України, та виклавши статтю 33 Закону України «Про оренду землі» у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк» (тобто приписи цієї статті незастосовні до поновлення договорів оренди землі).

Крім того, як вбачається із акту обстеження земельної ділянки від 27.06.2024 №ДК/156-АО/2024 на земельній ділянці знаходяться будівлі та споруди, частина з яким знаходиться в занедбаному стані та які використовуються як виробничо-

складські приміщення. У межах огороженої території знаходяться запарковані автомобілі та ростуть дерева та чагарники.

2.2. Підпунктом 2.1 пункту 2 проєкту рішення визначено, що річна орендна плата визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік. В контексті змісту проєкту рішення Київської міської ради та предмету регулювання рішенням про бюджет міста Києва доцільно було б вказати механізм реалізації визначення відсоткової ставки на майбутнє щодо необхідності укладення додаткової угоди в разі зміни розміру відсоткової ставки, оскільки договір оренди укладається строком на 10 років.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 24.07.2024 № 08/231-1036/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/30858

Дата реєстрації 07.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Щодо розгляду проекту рішення № 08/231-1036/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
07.08.2024 № 08/30858

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	07.08.2024 18:13:51 ;	07.08.2024 18:13:49 Розглянув;	07.08.2024 18:13:51 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	07.08.2024 13:23:51 ;		07.08.2024 13:23:51 