



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

13.08.2024 № 08/226-1051

На 08/231-1089/ПР від 06.08.2024

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 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 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.

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 оформлення права користування на землю.

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», рішення Київської міської ради від 18 травня 2023 року № 6429/6470 «Про перейменування вулиці Червоноткацької в Деснянському та Дніпровському районах міста Києва».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту 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 *нежитлові приміщення центру спорту та дозвілля загальною площею 7058,1 кв. м*, які набуто у приватну власність товариством з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на підставі рішення Господарський суд міста Києва від 30.11.2011 у справі № 19/224.

П. 11.7 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537 передбачено, що орендар за умови належного виконання своїх обов'язків має переважне право на поновлення договору оренди і має не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Термін дії оренди за договором до 02.09.2024, орендар звернувся з клопотанням від 21.05.2024, тобто ним дотримано строк, визначений в договорі для відповідного звернення.

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 2 828 196 грн 24 коп. (5%).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 47570/6/26-15-13-01-08 станом на 10.05.2024 за товариством податковий борг не обліковується.

Проектом рішення передбачається поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:068:0023; площа 0,8428 га; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 545905544).

Звертаємо увагу, що *проектом рішення передбачається поновити договір оренди на 5 років, разом з тим земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 02.04.2009 № 312/1368 була передана на 15 років в оренду Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом. Такий самий строк оренди (15 років) передбачений і в п. 3.1 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537, укладеного на підставі рішення Київради від 02.04.2009 № 312/1368).*

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

2. Зауваження до проєкту 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.

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.

Маємо зазначити, що 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», приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України «Про оренду землі») з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 3 Перехідних положень Закону України № 161-XIV *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»](#).*

Аналогічна правова позиція міститься в постанові Верховного Суду від 05.06.2024 у справі № 910/5994/23.

Також 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.

Отже, договір оренди земельної ділянки комунальної власності, на якій розташовані будівлі і споруди, що є власністю орендаря, у разі його продовження, має в обов'язковому порядку містити умови, передбачені статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статті 126-1 ЗК України, а це можливо лише в спосіб викладення цих умов у письмовому вигляді шляхом зазначення про це саме в проєкті додаткової угоди про поновлення договору.

Враховуючи вище викладене, пропонуємо у підпункті 2.2 пункту 2 проєкту рішення зазначити, що умови договору оренди земельної ділянки підлягають приведенню у відповідність до законодавства України, в тому числі відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» та ст. 126¹ Земельного Кодексу України.

2.2. Укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» (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.

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 установа інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін, тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

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».

З огляду на це звертаємо увагу, відповідно до пункту 1 проєкту рішення змінюється термін оренди, на який Товариству надається земельна ділянка – з 15 років (як було передбачено п. 3.1 Договору оренди земельної ділянки від 02.09.2009 № 62-6-00537, укладеного на підставі рішення Київради від 02.04.2009 № 312/1368) на 5 років.

Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги: «2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України».

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126¹ Земельного кодексу України.

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, а також враховуючи, що проєктом рішення передбачається внесення змін до договору оренди земельної ділянки, правовідносини, які регулюються зазначеним проєктом рішення, мають реалізовуватись шляхом прийняття Київською міською радою рішення про укладання договору оренди землі на новий строк (у порядку, передбаченому частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

2.3. Щодо визначення в підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 19.9 рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює [Податковий кодекс України](#), який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами [12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України](#) передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із [законом](#) та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, визначені [статтею 7 цього Кодексу](#) з дотриманням критеріїв, встановлених [розділом XII цього Кодексу](#) для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з [14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України](#) плата за землю це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі

земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту [284.1 статті 284 Податкового кодексу України](#)).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту [3.1 статті 3 Податкового кодексу України](#) рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов'язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб'єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановках: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановках від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі

№ 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов'язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

Таким чином, у вказаному підпункті проєкту рішення доцільно було б вказати механізм реалізації визначення відсоткової ставки на майбутнє, а саме передбачити необхідність укладення додаткової угоди до договору оренди в разі зміни розміру відсоткової ставки, оскільки договір оренди укладається на тривалий строк.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 06.08.2024 № 08/231-1089/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду і потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/31567

Дата реєстрації 13.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ХОЛДІНГ-СІТІ» договору оренди земельної ділянки від 02 вересня 2009 року № 62-6-00537 для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-готельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціального і торгово-розважального призначення та паркінгом на вул. Вінстона Черчилля, 42 у Деснянському районі м. Києва (545905544)"

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
13.08.2024 № 08/31567

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	14.08.2024 18:03:27 ;	14.08.2024 18:03:25 Розглянув;	14.08.2024 18:03:27 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	13.08.2024 15:05:01 ;		13.08.2024 15:05:01 