



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

21.08.2024 № 08/226-1102

На № 08/231-1140/ПР від 16.08.2024

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 16.08.2024 № 08/231-1140/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НОРС ПАРК»
договору на право тимчасового довгострокового користування землею на
умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 для обслуговування
торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському
районі м. Києва»

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

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України.

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку розроблений Детальний план території, затверджений рішенням Київської міської ради від 22.05.2013 № 398/9455 «Про затвердження детального плану території багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва».

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському районі м. Києва знаходиться майно: нежитлова будівля літ. «Б» загальною площею – 1413,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2550401880000; номер відомостей про речове право: 46033094; дата державної реєстрації: 28.12.2021), яка належить на праві приватної власності товариству з обмеженою відповідальністю «НОРС ПАРК» (далі – Товариство).

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік»

орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 101 770 грн 48 коп. на рік (5%). на рік.

Проект рішення передбачає поновлення Товариству на 10 років договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 для обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:066:0064; площа 0,0503 га; справа № 320596828).

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

1. Зауваження до проекту 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.

Маємо зазначити, що договір на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 укладений на підставі рішення Київської міської ради від 04.03.1999 № 154/255 «Про надання та вилучення земельних ділянок», згідно з п. 3 якого земельна ділянка площею 0,05 га надавалась товариству з обмеженою відповідальністю «Робітник» в тимчасове довгострокове користування на умовах оренди строком на 25 років для обслуговування торговельного павільйону на вул. Маршала Гречка, 20-д у Шевченківському районі за рахунок земель міської забудови.

Згідно з інформацією, що міститься у проекті відведення земельної ділянки ТОВ «Робітник», **на земельній ділянці збудований (на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 06.09.1996 № 204 та прийнятий в експлуатацію на підставі Акту про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту, зареєстрований управлінням Держархбудконтролю 16.05.1997 № 123) торговельний павільйон.** Згідно із зазначеним Актом об'єкт мав такі показники:

- **Загальна площа – 84 м²;**
- Торговий павільйон – 54 м² на два торгових місця;
- Шиномонтаж – 10 м² на три робочих місця;
- Прилегла територія – 20 м².

На час укладення договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 суспільні відносини щодо тимчасового користування землею регулювалися [Земельним кодексом України](#) (у редакції, яка була чинною з 15 травня 1992 року

по 31 грудня 2001 року), [Законом України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року](#), [Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 року](#).

Тобто, на момент укладення договору чинним законодавством було передбачено можливість укладення як договору про право тимчасового користування землею, так і договору оренди як особливого виду договору користування землею.

Верховна Рада України 25.10.2001 ухвалила новий Земельний кодекс України за № 2768-III, який набрав чинності з 01.01.2002, за ст. 2 і 3 Прикінцевих положень якого Земельний кодекс України № 561-XII, ухвалений раніше, втратив чинність. Закони та інші нормативно-правові акти, ухвалені до набрання чинності цим новим Кодексом, застосовуються в частині, що не суперечить цьому Кодексу.

У розділі III «Права на землю» чинного Земельного кодексу немає статті, що визначає право тимчасового користування землею. Статтями 92 та 93 зазначеного Кодексу встановлено права постійного користування земельною ділянкою та її оренди. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Права оренди земельних ділянок можуть набувати громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни й особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави.

Товариство 11.04.2024 звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням про поновлення договору оренди земельної ділянки, у якому просило укласти на новий термін (поновити договір оренди земельної ділянки), висловивши свій намір щодо укладення (поновлення, водночас фактично запропонувавши змінити титул права на землю) саме договору оренди земельної ділянки, який є угодою сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння й користування земельну ділянку для господарського використання на визначений договором термін.

Питання оренди земельних ділянок регламентується Законом України «Про оренду землі, ухваленим 06.10.1998. Цим Законом визначені загальні засади та конкретні механізми набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки.

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» (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.

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](#).

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 огляду на викладене, слід розмежовувати встановлення Перехідними положеннями Закону правил (порядку) поновлення договорів оренди земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі і споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до 15.07.2020 (набрання чинності відповідних змін до Закону), а також вимогу Закону про включення умов, передбачених статтею 33 цього Закону та статтею 126¹ ЗК України до договору (додаткової угоди), що укладається на новий строк.

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 126¹ 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.

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.

Як вже згадувалося, земельна ділянка була передана в користування для обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському районі м. Києва, загальною площею якої становила 84 м², натомість згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вказаній земельній ділянці розташована нежитлова будівля літ. «Б» загальною площею – 1413,7 кв. м на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському районі м. Києва належить на праві власності Товариству. Варто наголосити, що реєстрації права власності відбулася, зокрема, на підставі висновку щодо технічної можливості об'єднання об'єктів нерухомого майна від 28.12.2021 № 0823/2021, виготовлений ТОВ «АО «ГРОШ ЦЕНА», згідно з яким за адресою: місто Київ, вулиця Виговського Івана, 20-Д розташовані група нежитлових приміщень № 1, загальною площею 1197,5 м² та група нежитлових приміщень № 2 загальною площею 216 м², з огляду на що сформувався новоутворений об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля літ. «Б» загальною площею 1413,7 м², яка розташована за адресою: місто Київ, вулиця Виговського Івана, 20-Д.

Викладене також підтверджується актом обстеження земельної ділянки від 26.06.2024 ДК/115-АО/2024, згідно з яким на земельній ділянці розміщується двоповерхова будівля, у якій розміщена автомобільна мийка, відділення Нової

пошти та офісні приміщення, які за наявною інформацією здаються в оренду. Поруч з автомобільною мийкою розміщена бетонована автомобільна парковка для відвідувачів, та вимощені тротуари навколо будівлі. Ділянка частково огорожена.

Відповідно до листа Департаменту територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 02.08.2024 № 064-10334 розміщена на земельній ділянці споруда має ознаки капітальної.

Викладене свідчить, що на земельній ділянці, не наданій для містобудівних потреб, здійснене самовільне будівництво нового об'єкту нерухомості, право власності на яке належить Товариству, що, своєю чергою свідчить про грубе порушення узгодженого сторонами цільового призначення земельної ділянки, що виключає можливість реалізації Товариством переважного права на поновлення вказаного договору з огляду на неправомірну і недобросовісну поведінку землекористувача.

Пункт 2 проекту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у пункті 3 договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.»

Щодо визначення 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 Податкового кодексу 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.

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.

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.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 16.08.2024 № 08/231-1140/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду, а тому не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/32591

Дата реєстрації 22.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок до проекту рішення від 16.08.2024 № 08/231-1140/ПР "Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «НОРС ПАРК» договору на право тимчасового довгострокового користування землею на умовах оренди від 10 листопада 1999 року № 91-5-00063 для обслуговування торговельного павільйону на вул. Івана Виговського, 20-д у Шевченківському районі м. Києва" (320596828)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
22.08.2024 № 08/32591

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	22.08.2024 17:51:10 ;	22.08.2024 17:51:04 Розглянув;	22.08.2024 17:51:10 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	22.08.2024 09:41:47 ;		22.08.2024 09:41:47 