



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

27.08.2024 № 08/226-1137

На № 08/231-1198/ПР від 22.08.2024

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 22.08.2024 № 08/231-1198/ПР  
«Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
РЕСТОРАН «ДІЛОВІ ЗУСТРІЧІ» договору оренди земельної ділянки  
від 23 серпня 2006 року № 82-6-00380 (зі змінами) для будівництва, експлуатації  
та обслуговування готельного комплексу на вул. Круглоуніверситетській, 5-7  
у Печерському районі м. Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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.

Земельна ділянка не знаходиться в межах території, на яку розроблений Детальний план території, за функціональним призначенням віднесена до території житлової середньо- та малоповерхової забудови. Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 30.05.2024 № ДК/126-АО/2024 на земельній ділянці здійснюється будівництво, працюють робітники та будівельна техніка. На час обстеження збудовано 6 поверхів.

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 відсутні об'єкти нерухомого майна, які

перебувають у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ДІЛОВІ ЗУСТРІЧІ» (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: 2 589 039 грн 45коп. (5%).

Проект рішення передбачає поновлення на 5 років договору оренди земельної ділянки, наданої Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування готельного комплексу на вул. Круглоуніверситетській, 5-7 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000: 76:032:0036; площа 0,1618 га; справи №№ 408050670, 673720570).

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

## 2. 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 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 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV правила, визначені статтею 126<sup>1</sup> Земельного кодексу 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.

Набрання чинності відповідними законодавчими змінами означає, що вимога про укладення додаткового договору (угоди) в порядку поновлення договору не є належною, адже стаття 126<sup>1</sup> ЗК України передбачає для процедури поновлення інший механізм, за якого правочин щодо поновлення не укладається

взагалі (натомість договір вважається поновленим, якщо жодна із сторін не заявила до реєстру про виключення відомостей про поновлення).

Разом з тим умова про поновлення договору взагалі не може встановлюватися в договорі оренди землі щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, визначених частиною 1 статті 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України. Тобто поновлення договорів оренди земель державної та комунальної власності в процедурі, зазначеній в статті 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України, за загальним правилом заборонено.

Таким чином, механізм автоматичної пролонгації не допускається щодо земель державної та комунальної власності, за винятком тих, на яких розташовані належні користувачу на праві власності будівлі або споруди. Цим самим законодавець визначив, що стосовно таких земель може діяти лише переважне право орендаря на укладення нового договору оренди.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-ХІV, ґрунтується саме на положеннях статті 126<sup>1</sup> 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-ХІV (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-ХІV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-ХІV (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-ХІV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-ХІV, 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, надана Товариству в оренду, за функціональним призначенням віднесена до території житлової середньо- та малоповерхової забудови. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (затвержені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово комунального господарства України від 26.04.2019 № 104), відповідно до Додатку В.1 до яких до середньоповерхової забудови віднесені об'єкти житлового будівництва, висота яких становить від 4 до 5 поверхів включно, а відповідно до приписів п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - у разі будівництва об'єкта на складному рельєфі максимально допустима висота (поверховість) житлової забудови визначається з врахуванням цокольного поверху.

З огляду на викладене, зважаючи на триваюче будівництво готельного комплексу, результатом якого є зведення шестиповерхової будівлі, поведінка орендаря не є добросовісною чи правомірною, адже висотність здійсненого будівництва суперечить згадуваним приписам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», що, своєю чергою, свідчить про втрату орендарем переважного права орендаря на укладення нового договору оренди.

Водночас пункт 2 проекту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 82-6-00380 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 82-6-00380 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Викладене свідчить, що вказаний проект 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 126<sup>1</sup> Земельного кодексу 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 Податкового кодексу 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 проекту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проект рішення Київської міської ради від 22.08.2024 № 08/231-1198/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 08/33163

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ РЕСТОРАН «ДІЛОВІ ЗУСТРІЧІ» договору оренди земельної ділянки від 23 серпня 2006 року № 82-6-00380 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування готельного комплексу на вул. Круглоуніверситетській, 5-7 у Печерському районі м. Києва (408050670, 673720570)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄСПК

Київська міська рада  
28.08.2024 № 08/33163

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 15:12:08 ;	28.08.2024 15:12:05 Розглянув;	28.08.2024 15:12:08 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 08:10:26 ;		28.08.2024 08:10:26 