



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

28.08.2024 № 08/226-1159

На № 08/231-1205/ПР від 23.08.2024

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 23.08.2024 № 08/231-1205/ПР
«Про поновлення фізичній особі – підприємцю Севастьянову Олександрю
Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року
№ 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного
павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 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.

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 26.06.2018 № 992/5056 «Про затвердження детального плану території в
межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського,
Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва», згідно з яким
функціональне призначення земельної ділянки переважно території громадських
будівель та споруд та частково території вулиць і доріг.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 04.06.2024
№ ДК/130-АО/2024 на земельній ділянці розміщується декілька металевих
споруд, які використовуються як магазини побутових товарів, магазин «Time
Beer» та ломбард. Ділянка не огорожена.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ФОП Севастьянов О.А. (далі – ФОП) є власником нежитлової будівлі загальною площею 168,1 кв.м. на просп. Володимира Маяковського, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1187438780000; номер відомостей про речове право: 19285110; дата державної реєстрації: 02.03.2017).

До складу нежитлової будівлі входить група приміщень № 1-5 на першому поверсі в літері «Д»: «прим.№1 - 110,4 кв.м; прим.№2 - 11,6 кв.м; прим.№3 - 17,5; прим. №4 - 5,1; прим №5 - 23,5».

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

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: 61 214,79 грн (5%).

Проект рішення передбачає поновлення на 5 років договору оренди земельної ділянки, наданої ФОП для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:009:0089; площа 0,0196 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; справа № 604600577).

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 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.

Переважає 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 надана ФОП в оренду для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва.

Водночас маємо наголосити на такому.

Вказана земельна ділянка згідно з рішенням Київської міської ради від 26.06.2007 № 958/1619 надана ФОП у короткострокову оренду на 5 років для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Володимира Маяковського, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 29.12.2007 № 62-6-00456). Отже,

строк дії договору закінчився 28.12.2012. Згідно з приписами статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди припиняється в разі, зокрема, закінчення строку, на який його укладено.

Не зважаючи, що договір оренди закінчився, 02.03.2017 відбулася державна реєстрація права власності на нежитлову будівлю загальною площею 168,1 м², зареєстроване за ФОП.

Згідно з інформацією, що міститься у Декларації (від 30.05.2018 № 141181501875) про готовність до експлуатації об'єкта, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів з незначними наслідками (СС1), згідно з якою згадувана нежитлова будівля має загальну площу 169,3 м², а згідно з технічним паспортом на громадський (виробничий) будинок (приміщення) від 23.04.2018, виготовлений ТОВ «Благобудконсалт», загальна площа приміщень – 168,1 м², загальна площа нежитлової будівлі 188,3 м².

Отже, будівництво та введення в експлуатацію об'єкта, завершеного будівництвом, відбувалося після закінчення строку дії договору оренди, рішення про поновлення дії якого Київська міська рада не ухвалювала до 05.02.2019, коли постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 05.02.2019 (протокол № 3/92) вирішила поновити договір оренди земельної ділянки від 29.12.2007 № 62-6-00456 на 5 років для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.09.2019 № 326).

Викладене свідчить про порушення ФОП приписів, зокрема, Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 (із змінами), згідно з якими будівельні роботи можуть виконуватися замовником після отримання, зокрема, документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Тобто ФОП здійснив забудову земельної ділянки, право користування якою (після закінчення строку дії договору) він не набув у порядку, встановленому приписами статті 116 Земельного кодексу України, а отже здійснив будівництво будівлі на земельній ділянці не відведеній ФОП для цієї мети, що тягне за собою настання наслідків, передбачених приписами статті 376 Цивільного кодексу України.

Викладене свідчить про втрату ФОП переважного право на укладення договору оренди на новий строк, з огляду на що право користування земельною ділянкою ФОП може набути виключно в порядку, встановленому приписами статті 116 Земельного кодексу України.

Щодо поновлення дії договору оренди, який припинився, маємо наголосити на такому.

Північний апеляційний господарський суд у постанові від 12.04.2023 у справі № 910/4790/20 (залишена без змін постановою Верховного Суду від 20.06.2023 у справі № 910/4790/20) за позовом ТОВ «Учбово-спортивний комерційний клуб «Україно» до Київської міської ради про визнання укладеною

додаткової угоди про поновлення договору виснував (з чим погодився і Верховний Суд) про таке:

«Доводи позивача про те, що його переважне право на поновлення договору не вичерпало свою дію, не було обмежено в часі і тривало до 2018 року, коли Київською міськрадою було прийняте рішення від 20.11.2018 №87/6138 про поновлення договору, відхиляються апеляційним господарським судом, оскільки суперечать зазначеним приписам статті 34 Закону України «Про оренду землі», тому прийняття Київською міськрадою зазначеного рішення не може бути підставою для поновлення договору, дія якого припиналась ще 23.07.2009.».

Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

1.1. «2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (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 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) 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.

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 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.

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 23.08.2024 № 08/231-1205/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 08/33273

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 23.08.2024 № 08/231-1205/ПР Про поновлення фізичній особі-підприємцю Севастьянову Олександрю Анатолійовичу договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2007 року № 62-6-00456 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на просп. Червоної Калини, 75/2 у Деснянському районі м. Києва (604600577)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
28.08.2024 № 08/33273

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 19:17:44 ;	28.08.2024 19:17:40 Розглянув;	28.08.2024 19:17:44 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 16:19:57 ;		28.08.2024 16:19:57 