



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 № 08/226-1168

На 08/231-1216/ПР від 26.08.2024

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 26.08.2024 № 08/231-1216/ПР  
«Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди  
земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для  
будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та  
торгівельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка,  
7 (літера «А») в Оболонському 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.

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».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка  
знаходиться в межах території, на яку розроблено Детальний план території,  
затверджений рішенням Київської міської ради від 09.07.2009 № 787/1843 «Про  
затвердження детального плану територій району Пуща-Водиця в Оболонському

районі м. Києва», згідно з яким функціональне призначення визначено як території закладів громадського призначення.

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 громадських будівель та споруд (існуючі) та території житлової забудови багатоповислової (існуючі).

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

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству на праві приватної власності належить незавершене будівництво, цокольний поверх (готовністю 80 відсотків).

Відповідно до акта обстеження земельної ділянки від 10.07.2024 № ДК/164-АО/2024 у межах земельної ділянки здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку ЖК «PUSHA HOUSE» та розміщена тимчасова споруда відділу продажу, працюють робітники та будівельна техніка. На час обстеження збудовано 9 поверхів. Ділянка огорожена парканом, на огороженій території розташовані побутові вагончики для робітників, баштовий кран та складовані будівельні матеріали.

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 18.09.2008 № 272/272 передавалась в короткострокову оренду на 5 років підприємству для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 29.12.2009 № 78-6-00612).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 07.11.2017 (протокол № 23) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.09.2019 № 325).

Пунктом 11.7 Договору оренди земельної ділянки від 29.12.2009 № 78-6-00612 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 оренди за договором до 27.09.2024, орендар звернувся з клопотанням від 19.06.2024, 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 294 049 грн 25 коп. (3%).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 18.06.2024 № 21087/АП/26-15-55-06-06 станом на 18.06.2024 у Товариства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб відсутня.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 09.08.2024 № 24873/5/26-15-13-01 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити приватному підприємству «ІНТЕКО» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27 вересня 2019 року № 325) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:112:0002; площа 0,4880 га; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 428052499).

**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 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 3 Перехідних положень Закону України «Про оренду землі», 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.

Разом з тим звертаємо увагу, що відповідно до ч. 1 ст. 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підприємству на праві приватної власності належить незавершене будівництво, цокольний поверх (готовністю 80 відсотків).

Частиною 3 статті 331 Цивільного кодексу України передбачено, що до **завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).**

*Реєстрація незавершеного будівництва не змінює правового статусу такого майна та не перетворює сукупність будівельних матеріалів на новостворену річ — об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, будівлю, споруду тощо) в розумінні статті 181 та частини 2 статті 331 Цивільного Кодексу України, оскільки не звільняє забудовника від обов'язку після завершення будівництва (створення майна) ввести його в установленому порядку в експлуатацію в загальному порядку та здійснити державну реєстрацію права власності на новостворене нерухоме майно (вказана правова позиція, зокрема висвітлена в постанові Верховного суду від 18.12.2019 року по справі № 916/633/19).*

Разом з тим, у разі завершення будівництва та здійснення реєстрації такого об'єкта в установленому законом порядку, вимоги передбачені ст. 126<sup>1</sup> Земельного Кодексу України мають бути передбачені у відповідному договорі оренди.

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. 126<sup>1</sup> 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, що відповідно до пункту 2 проекту рішення змінюється пункт договору щодо орендної плати та 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 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 (відповідно до якої такий договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах і не може бути застосований у даних правовідносинах, оскільки на земельній ділянці немає об'єктів нерухомого майна, зареєстрованих на праві власності за підприємством).

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, враховуючи, що на земельній ділянці відсутні будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача, а також те, 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 проект рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1216/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 08/33268

Дата реєстрації 28.08.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 26.08.2024 № 08/231-1216/ПР Висновок на проєкт рішення "Про поновлення приватному підприємству «ІНТЕКО» договору оренди земельної ділянки від 29 грудня 2009 року № 78-6-00612 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і підземним паркінгом на вул. Федора Максименка, 7 (літера «А») в Оболонському районі м. Києва (428052499)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
28.08.2024 № 08/33268

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 19:18:33 ;	28.08.2024 19:18:31 Розглянув;	28.08.2024 19:18:33 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	28.08.2024 16:31:01 ;		28.08.2024 16:31:01 