



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

23.09.2024 № 08/226-1326

На № 08/231-1375/ПР від 11.09.2024

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 11.09.2024 № 08/231-1375/ПР  
«Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» договору оренди  
земельних ділянок від 12 грудня 2003 року № 63-6-00093 (зі змінами) для  
будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправного комплексу на  
просп. Миколи Бажана, 1-а у Дарницькому 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.

Земельні ділянки знаходяться в межах території, на яку розроблений  
Детальний план території, затверджений рішенням Київської міської ради  
від 15.11.2007 № 1218/4051 «Про затвердження детального плану території 11-  
го мікрорайону Позняки-Західні у Дарницькому районі м. Києва». Функціональне  
призначення відповідно до детального плану: території вулиць і доріг з твердим покриттям.

Згідно з актом обстеження земельних ділянок від 10.01.2024  
№ ДК/16-АО/2024:

– земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:009:0016  
використовується як виїзд із АЗС «UGO»;

– земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:009:0017 використовується як заїзд на АЗС «UGO».

Земельні ділянки вільні від капітальної забудови належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відносяться до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.07.

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:

- 8000000000:90:009:0016 - 517 605 грн 40 коп. (12%)
- 8000000000:90:009:0017 - 208 296 грн 96 коп. (12%).

Проект рішення передбачає поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» (далі – Підприємство) на 5 років договору оренди земельних ділянок від 12 грудня 2003 року № 63-6-00093 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 27 вересня 2013 року № 323 та договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 25 квітня 2019 року № 113) для будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправного комплексу на просп. Миколи Бажана, 1-а у Дарницькому районі м. Києва (кадастрові номери: 8000000000:90:009:0016 (площа 0,0825 га, в межах червоних ліній), 8000000000:90:009:0017 (площа 0,0332 га, в межах червоних ліній); категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 492053534).

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.

2.1. Маємо наголосити, що вказана земельна ділянка була надана в користування Підприємству в короткострокову оренду на 5 років для будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправного комплексу на підставі рішення Київської міської ради від 26.12.2002 № 206/366, на підставі якого був укладений договір оренди земельних ділянок від 12.12.2003 № 63-6-00093, строк якого сплинув 11.12.2008.

Згодом Київська міська рада прийняла рішення від 15.03.2012 №369/7706, на підставі якого був укладений договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 27.09.2013 № 323, а вже 30.10.2018 постійною комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 30.10.2018 (протокол № 23/85) вирішила поновити договір ще на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 25.04.2019 № 113).

З огляду на викладене просимо врахувати висновок, викладений у постанові Північного апеляційного господарського суду 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 додатковою угоди про поновлення договору виснував (з чим погодився і Верховний Суд) згідно з яким:

**«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.»**

Отже реалізація переважного права орендаря на поновлення договору оренди можлива відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі».

2.2. Також 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.

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.

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 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 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-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.

2.3. У назві та в пункті 1 проєкту рішення зазначено, що земельні ділянки надаються для будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправного комплексу на просп. Миколи Бажана, 1-а у Дарницькому районі м. Києва.

Згідно з приписами абзацу дев'ятого статті 1 Закону України «Про автомобільні дороги» автозаправні комплекси віднесені до об'єктів дорожнього сервісу, на яких здійснюється обслуговування учасників дорожнього руху та які розміщуються на землях дорожнього господарства або потребують їх використання для заїзду та виїзду на автомобільну дорогу.

Водночас згідно з приписами статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги» розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається, що прямо суперечить будівельним намірам орендаря щодо забудови цих земельних ділянок, з огляду на що такий вид використання земельних ділянок як «будівництво» має бути виключений.

З огляду на викладене у проєкті рішення також треба зазначити про необхідність дотримання орендарем вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

2.4. Відповідно до частин першої, другої статті 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельній ділянці визначена категорія земель землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07.

Відповідно до ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.*

У постановках Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

*Згідно з Генеральним планом м. Києва за функціональним призначенням земельні ділянки віднесені до території вулиць і доріг з твердим покриттям .*

Відповідно до ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території вулиць та доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

**Отже заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 03.07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.6. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельних ділянок від 12 грудня 2003 року № 63-6-00093 (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 12 грудня 2003 року № 63-6-00093 (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 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 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 проекту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

### 3. Висновок.

Враховуючи викладене, можемо виснувати, що проект рішення Київської міської ради від 11.09.2024 № 08/231-1375/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 08/37091

Дата реєстрації 23.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок управління від 23.09.2024 № 08/226-1326 до проєкту рішення КМР від 11.09.2024 № 08/231-1375/ПР «Про поновлення дочірньому підприємству «АРДАЛ» договору оренди земельних ділянок від 12 грудня 2003 року № 63-6-00093 (зі змінами) для будівництва, обслуговування та експлуатації автозаправного комплексу на просп. Миколи Бажана, 1-а у Дарницькому районі м. Києва»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
23.09.2024 № 08/37091

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 18:28:29 ;	23.09.2024 18:28:27 Розглянув;	23.09.2024 18:28:29 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.09.2024 16:05:52 ;		23.09.2024 16:05:52 