



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

01.10.2024 № 08/226-1413

На № 08/231-1496/ПР від 30.09.2024

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 30.09.2024 № 08/231-1496/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС  
АРГУМЕНТ» договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року  
№ 1271 (зі змінами) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-  
розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками  
автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп.  
Миколи Бажана 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.

Земельна ділянка знаходиться 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»; рішенням  
Київської міської ради від 08.10.2009 № 382/2451 внесени зміни до Генерального  
плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020  
року шляхом переведення території на перетині Дніпровської набережної та  
просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва до території громадських  
будівель і споруд, попередньо вилучивши з території вулиць та доріг.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень, розташована в межах червоних ліній. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.15.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 07.08.2024 № ДК/184-АО/2024 земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018) вільна від капітальної забудови. З виїздом на місце розташування земельної ділянки встановлено, що ділянка огорожена єдиним парканом разом із земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:90:325:0015.

**У межах огороженої ділянки розміщуються побутові вагончики для робітників, будівельні матеріали та частина вентиляційної шахти метрополітену, яка розміщена на окремій земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:325:0002.**

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: 400 609,54 грн (10%) на рік.

Проект рішення передбачає поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АРГУМЕНТ» (далі – Товариство) на 5 років договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 05 вересня 2019 року № 660) для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:325:0018; площа 0,2605 га у межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; справа № 565205211).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту. Запити правоохоронних органів не надходили. Водночас згідно з інформацією, що міститься у реєстраційній справі № 319169680000 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 22.10.2021 Подільський районний суд міста Києва у справі № 758/14449/21 (провадження № 1-кс/758/4746/21) задовільнив клопотання Прокурора Подільської окружної прокуратури м. Києва, а саме вирішив таке:

**«Накласти арешт на земельну ділянку кадастровий номер № 8000000000:90:325:0018, площею 0,2605 га, яка розташована за адресою: м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т. М. Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319169680000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).**

**Заборонити розпоряджатись та вчиняти будь-які інші дії щодо реєстрації (перереєстрації) права власності на земельну ділянку кадастровий**

*номер : 8000000000:90:325:0018, площею 0,2605 та., яка розташована за адресою:*

*м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т М. Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, № 319169680000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).*

*Накласти арешт на земельну ділянку кадастровий номер № 8000000000:90:325:0015, площею 0,3207 га, яка розташована за адресою: м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т. М, Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319238180000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).*

**Заборонити розпоряджатись та вчиняти будь-які інші дії щодо реєстрації (перереєстрації) права власності на земельну ділянку кадастровий номер № 8000000000:90:325:0015, площею 0,3207 га, яка розташована за адресою: м. Київ, перетин Дніпровської Набережної та пр-т М. Бажана, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 319238180000, яка на праві комунальної власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради . та якою користується ТОВ «Бізнес Аргумент» (код ЄДРПОУ 35208080).». Інформація про втрату чинності зазначеного судового рішення відсутня, з огляду на що розгляд питання щодо поновлення договору оренди земельної ділянки прямо суперечитиме судовому рішення, яке набрало законної сили, отже є неможливим протягом чинності цього судового рішення.**

## 2. Зауваження до проєкту 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. 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.

2.2. Маємо наголосити, що вказана земельна ділянка була надана в користування Товариству в короткострокову оренду на 5 років для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради 08.10.2009 № 382/2451, на підставі якого був укладений договір оренди земельної ділянки від 21.03.2014 № 1271. Отже строк дії договору закінчився 20.03.2019.

Згодом постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 11.06.2019 (протокол № 10/99) вирішено поновити Товариству договір оренди земельної ділянки від 21.03.2014 № 1271 на 5 років, на підставі чого був укладений договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 05.09.2019 № 660.

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 додаткової 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.».**

Окрім того маємо наголосити на помилковість обчислення строку дії поновлення договору оренди, адже Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 дійшла такого висновку:

*«Беручи до уваги наявність усіх юридичних фактів, необхідних для виникнення в орендаря права на поновлення договору оренди з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», та враховуючи, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до вказаної норми, почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору», з огляду на що договір оренди, поновлений на підставі рішення постійної комісії був поновлений з 21.03.2019 та закінчився 20.03.2024.*

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

2.3. У пункті 1 проєкту рішення зазначено, що розташована в межах червоних ліній земельна ділянка надається для будівництва та обслуговування приміщень торговельно-розважального призначення і закладів громадського харчування зі стоянками автомобілів для відвідувачів на перетині Дніпровської набережної та просп. Миколи Бажана у Дарницькому районі м. Києва, що прямо суперечить приписам статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги», згідно з якими у межах «червоних ліній» вулиці не допускається розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин.

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

Також наголошуємо на тому, що *інформація про те, що земельна ділянка відноситься до території вулиць та доріг (червоних ліній) (із зазначенням точної площі, на яку цей вид обмеження поширюється), як і інші обмеження щодо земельної ділянки (у разі їх наявності), не внесені в ДЗК як того вимагає ст. 111 Земельного кодексу України.*

**У зв'язку з цим доцільно в проєкті рішення зазначити про необхідність внесення обмежень у використанні земельної ділянки, а також інформації про категорію земельної ділянки до Державного земельного кадастру в установленому законом порядку.**

2.4. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 21 березня 2014 року № 1271 (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 21 березня 2014 року № 1271 (зі змінами) 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 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, Товариствами, 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, Товариствами, 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 проєкт рішення Київської міської ради від 30.09.2024 № 08/231-1496/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 08/38749

Дата реєстрації 02.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 30.09.2024 № 08 231-1496 ПР (ТОВ БІЗНЕС АРГУМЕНТ, перетин Дніпровського набережної та М. Бажана)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
02.10.2024 № 08/38749

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 18:44:44 ;	02.10.2024 18:44:40 Розглянув;	02.10.2024 18:44:44 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 12:33:24 ;		02.10.2024 12:33:24 