



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

02.12.06.2024 № 08/226-1983

На № 08/231-1801/ПР від 29.11.2024

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 29.11.2024 № 08/231-1801/ПР
«Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю
«АВТОЛІНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року
№ 63-6-00362 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування
автостоянки на вул. Євгенія Харченка між вул. Першого Травня та вул.
Автотранспортною у Дарницькому 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 не розроблений
Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки:
території вулиць і доріг та частково території житлової садибної забудови
(існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної
громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. 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 25.11.2024 № ДК/246-АО/2024 на частині земельної ділянки розміщуються декілька тимчасових споруд, які станом на 20.11.2024 не експлуатуються. Територія частково огорожена. В межах огороженої території розміщуються резервуари з газом. На іншій частині земельної ділянки облаштовано платну автомобільну стоянку, яка огорожена парканом та яка охороняється.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за товариством з обмеженою відповідальністю «АВТОЛІНІЯ» (далі – Товариство) не зареєстровані будь-які об'єкти нерухомого майна.

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: 373 432 грн 18 коп. (10%).

Проект рішення передбачає укладення з 06 жовтня 2024 року на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «АВТОЛІНІЯ» на 3 роки договір оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року № 63-6-00362 (з урахуванням угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 28 липня 2016 року № 193 та договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 05 жовтня 2021 року № 931) для будівництва, експлуатації та обслуговування автостоянки на вул. Євгенія Харченка між вул. Першого Травня та вул. Автотранспортною у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:243:0019; площа 0,5349 га в межах червоних ліній; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.15; справа № 205978101).

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 на підставі рішення Київської міської ради від 11.10.2005 № 221/3682 була передана Товариству в короткострокову оренду на 3 роки для будівництва, експлуатації та обслуговування автостоянки.

На підставі викладеного був укладений договір оренди земельних ділянок від 13.04.2006 № 63-6-00362. **Отже строк дії договору закінчився 12.04.2009.** Згодом на підставі рішень Постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні:

- 09.04.2015 (протокол № 8) вирішено поновити цей договір на 3 роки, на підставі чого була укладена угода про поновлення договору оренди земельної ділянки від 28.07.2016 № 193);

- 02.06.2020 (протокол № 3/106) вирішено поновити договір на 3 роки, з огляду на що був укладений договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 05.10.2021 № 931.

Наголошуємо, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 виснувала, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору.

З огляду на викладене нескладно дійти висновку, що на підставі рішення Постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування від 09.04.2015 (протокол № 8) строк дії договору оренди земельної ділянки міг бути поновленим з 13.04.2009 до 12.04.2012, з огляду на рішення цієї комісії від 02.06.2020 (протокол № 3/106) строк дії договору міг бути поновлений з 13.04.2012 до 12.04.2015.

Надаючи експертні висновки до проєктів рішень управління неодноразово наголошувало на необхідності врахування правового висновку, викладеному 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.».

Близький за змістом висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22, згідно з яким:

«Беручи до уваги те, що річний строк дії Договору почав свій перебіг з дати його укладення (з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та підписання 17.11.2020) і сплинув <...>, а так само припинилось і речове право оренди Товариства на Земельну ділянку 1».

2.2. Як вже згадувалося у акті обстеження земельної ділянки від 25.11.2024 № ДК/246-АО/2024, на частині земельної ділянки розміщуються декілька тимчасових споруд, які станом на 20.11.2024 не експлуатуються; територія

частково огорожена. В межах огороженої території розміщуються резервуари з газом. На іншій частині земельної ділянки облаштовано платну автомобільну стоянку, яка огорожена парканом та яка охороняється.

Приписами частин першої-другої статті 124 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частин другої-третьої статті 134 цього Кодексу.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначених частинами другою-третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу (частина третя статті 124 ЗК України).

За статтею 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 цієї статті. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі, зокрема розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб (абз. 2), для будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) (абз. 13).

Отже, за загальним правилом земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу на конкурентних засадах (ч. 2 ст. 124, ч. 1 ст. 134, ч. 1 ст. 135 ЗК України). Виключення з цього правила наведені у ч. 2 ст. 134 ЗК України.

З огляду на викладене, ч. 2 ст. 134 ЗК України з урахуванням ст. ст. 124, 135 ЗК України, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренди) для експлуатації та обслуговування об'єктів дорожнього сервісу підлягають продажу виключно на земельних торгах (постанови Верховного Суду від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 22.11.2023 у справі № 638/1297/21).

Наголошуємо, що Верховний Суд у постанові від 12.11.2024 у справі № 910/9049/20 виснував про таке:

«Об'єктами дорожнього сервісу є спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів, **майданчики для стоянки транспортних засобів**, майданчики відпочинку, видові майданчики, **автозаправні станції**,

пункти технічного обслуговування, мотелі, готелі, кемпінги, торговельні пункти (у тому числі малі архітектурні форми), автозаправні комплекси, складські комплекси, пункти медичної та технічно-евакуаційної допомоги, пункти миття транспортних засобів, пункти приймання їжі та питної води, автопавільйони, а також інші об'єкти, 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 (ст. 1 Закону України "Про автомобільні дороги").

Узагальнюючи викладене не складно виснувати, що наданий проєкт рішення всупереч приписам статті 134 ЗК України передбачає надання Товариству земельної ділянки на позаконкурентних засадах.

2.3. У пункті 1 проєкту рішення зазначено, що розташована в межах червоних ліній земельна ділянка надається для будівництва, експлуатації та обслуговування автостоянки на вул. Євгенія Харченка між вул. Першого Травня та вул. Автотранспортною 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 13 квітня 2006 року № 63-6-00362 (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 13 квітня 2006 року № 63-6-00362 (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 проект рішення Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/231-1801-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 08/49915

Дата реєстрації 04.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 29.11.2024 № 08/231-1801/ПР «Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «АВТОЛІНІЯ» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2006 року № 63-6-00362 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування автостоянки на вул. Євгенія Харченка між вул. Першого Травня та вул. Автотранспортною у Дарницькому районі м. Києва»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
04.12.2024 № 08/49915

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	04.12.2024 15:39:41 ;	04.12.2024 15:39:38 Розглянув;	04.12.2024 15:39:41 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	04.12.2024 11:20:45 ;		04.12.2024 11:20:45 