



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

17.01.2025 № 08/226-405

На 08/231-24/ПР від 15.01.2025

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 15.01.2025 № 08/231-24/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004»
договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (зі
змiнами) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного
комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та обслуговування
житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А»)
у Подільському 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.

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, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні
положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої
статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону
України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений
Детальний план території.

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 частково території вулиць і доріг.

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 на Боричевому узвозі, 4 Товариству на праві приватної власності належить нежилий будинок (літера А) загальною площею 299,6 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 26570480000, номер відомостей про речове право: 22420837 від 18.09.2017).

Земельні ділянки відповідно до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 передані у короткострокову оренду на 5 років фізичній особі-підприємцю Бондарській Розалії Емілівні для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А») у Подільському районі м. Києва.

Рішенням Київської міської ради від 29.10.2009 № 597/2666 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 в частині назви землекористувача, замінивши слова «фізична особа-підприємець Бондарська Розалія Емілівна» на слова «товариство з обмеженою відповідальністю «АВАНТИС БУДСЕРВІС».

Рішенням Київської міської ради від 24.12.2009 № 1335/3404 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 в частині назви землекористувача, замінивши слова «товариство з обмеженою відповідальністю «АВАНТИС БУДСЕРВІС» на слова «товариство з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004» (договір оренди земельних ділянок від 25.12.2012 № 85-6-00537).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 23.10.2018 (протокол № 22/84) вирішено поновити договір оренди земельних ділянок від 25.12.2012 № 85-6-00537 на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 20.12.2018 № 1385).

Термін оренди земельних ділянок за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно до 20.12.2023.

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: - для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:385:0006 – 208 496,77грн (3%) в рік; - для земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:516:0021 - 515 696,80 грн (3%) в рік.

Пунктом 1 проекту рішення передбачено поновити з 21 грудня 2023 року товариству з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 20 грудня 2018 року № 1385) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та

обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А») у Подільському районі м. Києва (кадастрові номери 8000000000:85:385:0006; 8000000000:85:516:0021; площі: 0,0940 га, 0,2325 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 753835052).

За наявною в Управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції 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 126¹ 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 126¹ 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 126¹ ЗК України.*

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-ХІV, 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.*

Відповідно до ч. 1 ст. 126¹ 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.*

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 постановах 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».

Також звертаємо увагу, що пунктом 2 проєкту передбачається внести зміни до договору оренди, який у запропонованій редакції має містити такі вимоги:

«2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (зі змінами),

визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України».

Таким чином, саме 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.

Також звертаємо увагу, що згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення інформація про зареєстровані за товариством права власності на об'єкти нерухомого майна на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:385:0006 відсутня.

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 (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 товариством).

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.*

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, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, а також враховуючи, 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»), а не про поновлення договору оренди.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 21 грудня 2023 року товариству з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004» на 5 років договір оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 20 грудня 2018 року № 1385) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А») у Подільському районі м. Києва.

Термін оренди земельних ділянок за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно до 20.12.2023.

Разом з тим звертаємо увагу, що на момент розгляду управлінням проєкту рішення визначена в пункті 1 дата поновлення договору вже настала, однак договір оренди ще не підписаний сторонами.

У зв'язку з викладними обставинами маємо наголосити на тому, що Велика Палата Верховного Суду від 6 березня 2024 року у справі № 902/1207/22 (провадження № 12-80гс23) зазначила, що умови договору, щодо яких має бути досягнута згода, не повинні суперечити законодавчо визначеним умовам, за яких такий договір може бути укладений (ст. 6 ЦК України). Інакше правочин (його окремі умови), що не відповідає закону, не створює правових наслідків, на які він спрямовувався, оскільки застосування імперативної норми закону не може залежати від волі приватних осіб.

Абзац 3 ч. 1 ст. 15 та друге речення ч. 1 ст.19 Закону України «Про оренду землі» імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину й саме із цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть урегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить зазначеним імперативним нормам цього Закону (у редакції Закону № 340-ІХ), зокрема на власний розсуд установити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним імперативним нормам, не змінюють визначеного в Законі України «Про оренду землі» моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

Також відповідно до положень ч. 2 ст. 631 Цивільного кодексу України договір набирає чинності з моменту його укладення, якщо інше не визначено законом або договором.

Однак зазначені норми стосуються первісного укладення договорів оренди.

В нашому випадку проєкт рішення спрямований на реалізацію орендарем свого переважного права на укладення договору оренди землі, який вже був укладений між сторонами, на новий строк.

Зокрема, як зазначено в ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Наголошуємо, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 висувала, 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.

Також, відповідно до ч. 3 ст. 631 Цивільного кодексу України сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення.

Враховуючи зазначене, згідно з приписами ст. 33 Закону України «Про оренду землі», у разі виконання орендарем земельної ділянки умови договору та вимог законодавства, зокрема, щодо вчасного повідомлення орендодавця про намір скористатись переважним правом орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором (зокрема, договором оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537), орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення відповідного органу.

Відповідно до положень договору про поновлення договору оренди земельних ділянок від 22.12.2018 пункт 11.7 договору оренди викладений у новій редакції, відповідно до якої після закінчення строку, на який було укладено цей договір, орендар, за умов належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж за 3 місяці до закінчення дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Товариство звернулося до Київської міської ради з заявою від 18.09.2023 (як зазначено в преамбулі до проєкту рішення; вказана заява на розгляд до управління не надходила), тобто в строки, визначені договором.

При цьому, як було зазначено раніше, **договір оренди на новий строк, у разі його укладення, починає свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору, тобто в нашому випадку з 21.12.2023, як це визначено в п. 1 проєкту рішення.**

2.3. Щодо належного виконання орендарем умов договору як обов'язкової умови для застосування переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк зазначаємо таке.

Земельні ділянки відповідно до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 передані у короткострокову оренду на 5 років фізичній особі-підприємцю Бондарській Розалії Емілівні для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А») у Подільському районі м. Києва.

Рішенням Київської міської ради від 29.10.2009 № 597/2666 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 в частині назви землекористувача, замінивши слова «фізична особа-підприємець Бондарська Розалія Емілівна» на слова «товариство з обмеженою відповідальністю «АВАНТІС БУДСЕРВІС».

Рішенням Київської міської ради від 24.12.2009 № 1335/3404 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 02.10.2008 № 421/421 в частині назви землекористувача, замінивши слова «товариство з обмеженою відповідальністю «АВАНТІС БУДСЕРВІС» на слова «товариство з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004» (договір оренди земельних ділянок від 25.12.2012 № 85-6-00537).

Згідно з актом обстеження земельних ділянок від 30.12.2024 № ДК/281-АО/2024 на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:385:0006 відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна. У межах земельної ділянки ростуть багаторічні насадження.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:516:0021 розміщується двоповерхова будівля у занедбаному стані. У межах земельної ділянки ростуть багаторічні насадження.

Земельні ділянки не огорожені та не охороняються. Межові знаки в натурі (на місцевості) відсутні.

Дозвіл на виконання будівельних робіт від 17.12.2013 серії ІУ № 114133521127 виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України товариству для будівництва житлово-офісного комплексу з паркінгом на Боричевому узвозі, 4 (літера А) у Подільському районі м. Києва.

Таким чином, не зважаючи на отримання товариством дозволу на виконання будівельних робіт від 17.12.2013, згідно з інформацією з пояснювальної записки до проєкту рішення будівництво житлово-офісного комплексу з паркінгом не розпочато.

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 15.09.2023 № 29733/АП/26-15-55-06-06 станом на 15.09.2023 **товариство не має податкового боргу.**

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 12.12.2024 № 36062/5/26-15-13-01-05 станом на 01.12.2024 товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.

2.4. 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 зазначити механізм реалізації визначення відсоткової ставки у разі її зміни, 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 проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-24/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/3747

Дата реєстрації 30.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-24/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СКІФ-2004» договору оренди земельних ділянок від 25 грудня 2012 року № 85-6-00537 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу (з довідведенням для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом) на Боричевому узвозі, 4 (літ. «А») у Подільському районі м. Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
30.01.2025 № 08/3747

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	30.01.2025 18:22:20 ;	30.01.2025 18:22:18 Розглянув;	30.01.2025 18:22:20 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	30.01.2025 11:23:47 ;		30.01.2025 11:23:47 