



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

24.01.2025 № 08/226-586

На 08/231-32/ПР від 16.01.2025

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 16.01.2025 № 08/231-32/ПР
«Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством
«ПОЛЮС» договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2014 року № 137
(зі змінами) для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та
обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі
сезонними овочами на вул. Електротехнічній, 18 у Деснянському 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 розроблений Детальний план території, затверджений рішенням Київської міської ради від 11.10.2018 № 1875/5939 «Про затвердження детального плану території

промрайону «Троєщина» на вул. Пухівській у Деснянському районі м. Києва» (далі - ДПТ). Функціональне призначення згідно з ДПТ – території об'єктів торговельно-побутового призначення.

Відповідно до Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (існуючі).

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 24.11.2005 № 464/2925 передана в короткострокову оренду на 3 роки Товариству для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі сезонними овочами (договір оренди земельної ділянки від 26.09.2014 № 137).

Рішенням Господарського суду міста Києва від 22.02.2018 у справі № 910/21517/17, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 12.02.2019 та постановою Верховного Суду від 28.05.2019, визнано поновленим договір оренди земельної ділянки від 26.09.2014 № 137 на той самий строк і на тих самих умовах та визнано укладеною додаткову угоду про поновлення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 26.09.2014 № 137.

Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин на засіданні 27.01.2021 (протокол № 1/3) вирішено поновити договір на 3 роки (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13.09.2021 № 781). Термін оренди за договором до 13.09.2024.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме 1 027 903,51 грн на рік (5%).

Пунктом 1 проекту рішення передбачено укласти з 14.09.2024 на новий строк з приватним акціонерним товариством «ПОЛЮС» на 3 роки договір оренди земельної ділянки від 26 вересня 2014 року № 137 (зі змінами, внесеними додатковою угодою про поновлення терміну дії договору оренди земельної ділянки, визнаної укладеною рішенням Господарського суду м. Києва від 22 лютого 2018 року у справі № 910/21517/17, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 12 лютого 2019 року та постановою Верховного Суду від 28 травня 2019 року, та договором про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13 вересня 2021 року № 781) для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі сезонними овочами на вул. Електротехнічній, 18 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:021:0083; площа 0,4656 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 697830550).

За наявною в Управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту 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.

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 установлення інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін, тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 03.04.2024 у справі № 910/14933/22, від 15.05.2024 у справі № 910/698/23, від 23.11.2022 у справі № 906/1314/21 та інших.

Верховний Суд зазначає, що *реалізація права орендаря на продовження орендних правовідносин стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається саме шляхом укладання договору оренди землі на новий строк* у порядку, передбаченому частинами 1– 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Також звертаємо увагу, що згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення земельна ділянка вільна від капітальної забудови, не огорожена, в межах ділянки запарковані автомобілі відвідувачів овочевого ринку (акт обстеження земельної ділянки від 24.06.2024 № ДК/150-АО/2024).

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, що відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено укласти з 14.09.2024 на новий строк з приватним акціонерним товариством «ПОЛЮС» на 3 роки договір оренди земельної ділянки від 26 вересня 2014 року № 137 для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі сезонними овочами на вул. Електротехнічній, 18 у Деснянському районі м. Києва.

Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин на засіданні 17.02.2021 (протокол № 2/4) вирішено поновити договір на 3 роки (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк від 13.09.2021 № 779). Термін оренди за договором до 13.09.2024.

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 26 вересня 2014 року № 137 (зі змінами), орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проєктом 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.

Таким чином, ***договір оренди на новий строк починає свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії попереднього договору, тобто в нашому випадку з 14.09.2024, 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.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 24.11.2005 № 464/2925 земельна ділянка передана в короткострокову оренду на 3 роки товариству для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі сезонними овочами (договір оренди земельної ділянки від 26.09.2014 № 137).

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка забудована. ***На ділянці розміщуються торговельні***

павільйони, які використовуються для торгівлі (овочевий ринок), що відповідає меті відведення земельної ділянки. Земельна ділянка огорожена парканом, також у межах ділянки запарковані вантажні автомобілі (акт обстеження земельної ділянки від 24.06.2024 № ДК/148-ОА/2024).

Відповідно до наданих матеріалів на земельній ділянці розташовані нежилі будівлі загальною площею 192,90 кв. м, які згідно з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право власності від 24.07.2012 САЕ № 539832 належать товариству (реєстраційний номер: 37312221; номер запису: 11110-п в книзі: 240п-212), а саме:

- нежила будівля (літ. З) площею 172,90 кв. м;
- нежила будівля (літ. Е) площею 20,00 кв. м.

Товариством у зв'язку з будівництвом закладу громадського харчування літ. «З» загальною площею 172,90 кв. м та вбиральні літ «Е» загальною площею 20,00 кв. м. перераховано пайові кошти у розмірі 31,38 тис. грн (довідка Головного управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.12.2011 № 049-187298-11).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 22.05.2024 № 50722/6/26-15-13-01-08 станом на 15.05.2024 за **Товариством податковий борг не обліковується.**

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 Податкового кодексу 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 постановах 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 від 16.01.2025 № 08/231-32/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ГХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/2815

Дата реєстрації 24.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК Про укладення на новий строк з приватним акціонерним товариством «ПОЛЮС» договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2014 року № 137 (зі змінами) для розширення оптової бази з адмінбудинком і будівництва та обслуговування гостьової автомобільної стоянки та майданчика для торгівлі сезонними овочами на вул. Електротехнічній, 18 у Деснянському районі м. Києва (697830550)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
24.01.2025 № 08/2815

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	24.01.2025 16:43:50 ;	24.01.2025 16:43:46 Розглянув;	24.01.2025 16:43:50 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	24.01.2025 14:56:39 ;		24.01.2025 14:56:39 