



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

30.01.2025 № 08/226-670

На 08/231-70/ПР від 28.01.2025

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 28.01.2025 № 08/231-70/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД
СЕПЛАЙ» договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-
6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і
споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-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 проєкту 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 територій промислових (існуючих).

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 за Товариством зареєстровано право приватної власності на комплекс будівель загальною площею 8311,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2157753080000, номер відомостей про речове право: 37981750 від 27.08.2020).

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 23.04.2009 № 344/1400 надана Товариству в довгострокову оренду на 15 років для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу (договір оренди земельної ділянки від 14.09.2009 № 85-6-00452). Термін оренди за договором до 14.09.2024.

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: 977 379 грн 29 коп. (4%).

Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 15 вересня 2024 року товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:242:0070; площа 1,4177 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 756687056).

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. Згідно з витягом з протоколу № 19/84 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин (далі - Комісія) від 29.08.2024 повернуто кадастрову справу 756687056 з проєктом рішення Київської міської ради від 24.07.2024 № 08/231-1036/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі м. Києва».

За інформацією, викладеною у зазначеному протоколі, Комісією відхилено вказаний проєкт рішення посилаючись на висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 31.07.2024 № 08/226-963 (далі – висновок). Цей проєкт рішення підготовлено з урахуванням висновку.

Разом з тим, управління не може погодитись, що при підготовці зазначеного проєкту було враховано висновок управління від 31.07.2024 № 08/226-963, адже в ньому управління, з посиланням на норми земельного

законодавства та практику Верховного Суду, зазначало, що проєкт мав бути підготовлений в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк (ст. 33 Закону України «Про оренду землі»), а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126¹ Земельного кодексу України.

Принагідно зазначаємо, що управлінням враховано, що у підпункті 3.1 пункту 3 проєкту рішення передбачена необхідність товариству у місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 на новий строк.

Однак в решті назва і зміст проєкту рішення потребують доопрацювання відповідно до зауважень і пропозицій, наданих в попередньому висновку управління.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено з 15 вересня 2024 року товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:85:242:0070).

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 викладеними 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 14 вересня 2009 року № 85-6-00452), 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.

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 15.09.2024, 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.

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 23.04.2009 № 344/1400 надана Товариству в довгострокову оренду на 15 років для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу (договір оренди земельної ділянки від 14.09.2009 № 85-6-00452).

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 27.06.2024 № ДК/156-АО/2024 на земельній ділянці знаходяться будівлі та споруди, частина з яких у занедбаному стані та які використовуються як виробничо-складські приміщення. Земельна ділянка огорожена. Межові знаки на місцевості (в натурі) відсутні. У

межах огороженої території запарковані автомобілі та ростуть дерева і чагарники.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно *за товариством зареєстровано право приватної власності на комплекс будівель загальною площею 8311,7 кв. м* (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2157753080000, номер відомостей про речове право: 37981750 від 27.08.2020).

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 24.05.2024 № 18603/АП/26-15-56-06-06 станом на 24.05.2024 *за товариством податковий борг не обліковується*.

Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 14.10.2024 № 30312/5/26-15-13-01-05 станом на 01.10.2024 товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

2.4. Щодо визначення в підпункті 2.1 пункту 2 проекту рішення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 18.9 рішення Київської міської ради від 5 грудня 2024 року № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 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 28.01.2025 № 08/231-70/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду та потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/4949

Дата реєстрації 05.02.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 28.01.2025 № 08/231-70/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ПІ ФУД СЕПЛАЙ» договору оренди земельної ділянки від 14 вересня 2009 року № 85-6-00452 для експлуатації та обслуговування комплексу виробничих будівель і споруд заводу на вул. Сирецькій, 25-а у Подільському районі м. Києва»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
05.02.2025 № 08/4949

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	05.02.2025 19:41:33 ;	05.02.2025 19:41:31 Розглянув;	05.02.2025 19:41:33 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	05.02.2025 14:55:54 ;		05.02.2025 14:55:54 