



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

13.03.2025 № 08/226-1351

На № 08/231-227/ПР від 11.03.2025

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин Михайлу ТЕРЕНТЬСВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 11.03.2025 № 08/231-227/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТОРГОВЕЛЬНИЙ
КОМПЛЕКС «БОРЩАГІВСЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 21
квітня 2000 року № 75-6-00002 для обслуговування та експлуатації будівель і
споруд Західного ринку на вул. Депутатській, 2 у Святошинському 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, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення»
Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону
України «Про місцеве самоврядування в Україні» та передбачає поновлення з 22
квітня 2025 року товариству з обмеженою відповідальністю «ТОРГОВЕЛЬНИЙ
КОМПЛЕКС «БОРЩАГІВСЬКИЙ» (далі – Товариство) на 10 років договір оренди
земельної ділянки від 21 квітня 2000 року № 75-6-00002 для обслуговування та
експлуатації будівель і споруд Західного ринку на вул. Депутатській, 2 у
Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:75:109:0001;
площа 0,3892 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код
виду цільового призначення – 03.07; справа № 617730137).

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; функціональне призначення земельної ділянки: території комунально-складські (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.07.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 10.01.2025 № ДК/6-АО/2025 на земельній ділянці розміщується розміщуються металеві торгівельні павільйони, тимчасові споруди та декілька капітальних будівель. Ділянка частково огорожена парканом.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством на вул. Депутатській, 2, у Святошинському районі не зареєстровано будь-яких об'єктів 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: 1210926,50 грн на рік (5%) на рік.

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проєкту рішення.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

За правилами частин першої, п'ятої, абзацу першого частини одинадцятої, частини дванадцятої [статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](#) рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 ЗК України.

З наведеного вбачається, що зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзацах 3, 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, ґрунтується на положеннях статті 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.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною 1 статті 33 Закону України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко

розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

Так, у постанові від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21 Верховний Суд зазначив, що стаття 33 Закону України "Про оренду землі" у редакції, чинній до 16.07.2020, мала назву "Поновлення договору оренди землі" та передбачала, що по закінченню 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 (поновлення договору оренди землі) (частина перша цієї статті). При цьому Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" істотно змінив редакцію статті 33 Закону України "Про оренду землі", яка тепер стосується лише переважного права орендаря (частини першої п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі"). Поновлення ж договору (частина шоста попередньої редакції статті 33 Закону України "Про оренду землі") тепер регулюється статтею 126-1 ЗК України.

Викладене кореспондується з висновками Верховного Суду, що викладені у постанові від 05.02.2025 № 918/456/24, згідно з якими:

«Відповідно до абзацу 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі" правила, визначені статтею 126-1 ЗК України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Згідно із частиною другою статті 126-1 ЗК України якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Також відповідно до частини першої статті 126-1 ЗК України умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорах 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.

Наведене свідчить про те, що зміст поняття "поновлення договору оренди", про яке йдеться в абзаці 4 розділу IX Перехідних положень Закону України "Про

оренду землі", базується саме на положеннях статті 126-1 ЗК 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.

Тому поняття "поновлення договору оренди", про яке йдеться в абзаці 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі" та поняття "поновлення договору оренди", яке містилось у Законі України "Про оренду землі" у попередній редакції, є змістовно різними.»

Як наслідок, до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк не є застосовними положення абзацу 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України № 161-XIV, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановках від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23, від 06.11.2024 у справі № 920/1063/21, від 20.11.2024 у справі № 922/500/24, від 29.01.2025 у справі № 925/1536/23).

З огляду на те, що рішенням Київської міської ради від 28.10.1999 № 84/586 «Про надання і вилучення земельних ділянок» заявникові вирішено передати в оренду строком на 25 років земельні ділянки загальною площею 1,35 га, передана на 25 років, водночас у п. 1 проєкту рішення передбачається поновлення договору оренди на 10 років, що свідчить саме про укладення договору на новий строк.

Також маємо наголосити на необхідності врахування правового висновку Великої Палати Верховного Суду у постанові 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», з огляду на який договір є укладеним на новий строк саме з 21.04.2025, адже 25-річний строк спливає 20.04.2025.

2.2 У пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено таке:

«Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 28.10.1999 № 84/586 передана на 25 років в оренду Товариству для обслуговування та експлуатації будівель і споруд Західного ринку вул. Депутатській, 2 у Святошинському районі (договір оренди земельної ділянки від 21.04.2000 № 75-6-00002). Термін оренди за договором до 21.04.2025».

Водночас маємо зазначити, що згідно з п. 8 рішення Київської міської ради від 28.10.1999 № 84/586 земельні ділянки загальною площею 1,35 га для обслуговування та експлуатації будівель і споруд Борщагівського ринку на вул.

Зодчих, 58-а та Західного ринку на вул. Депутатській, 2 у Ленінградському районі в зв'язку з переходом права власності на будівлі:

- Борщагівського ринку - на вул. Зодчих, 58-а площею 0,96 га (свідоцтво про власність від 11.08.98 № 010001440);

- Західного ринку - на вул. Депутатській, 2 площею 0,39 га (свідоцтво про власність від 11.08.98 № 010001442).

Проте, як вже згадувалось, відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством на вул. Депутатській, 2, у Святошинському районі не зареєстровано будь-яких об'єктів нерухомого майна, натомість у акті обстеження земельної ділянки від 10.01.2025 № ДК/6-АО/2025 зазначено, що на земельній ділянці розміщуються металеві торговельні павільйони, тимчасові споруди та декілька капітальних будівель. За таких обставин розгляду цього проєкту рішення передуює встановлення власника (власників) капітальних будівель, розміщених на цій земельній ділянці, адже, як наголосив Верховний Суд у постанові від 15.05.2024 у справі № 909/694/23 наголосив на такому: **«розташування на частині земельної ділянки 0,4139 га нерухомого майна третьої особи означає, що така особа в силу принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди є фактичним користувачем відповідної частини земельної ділянки під нерухомістю та згідно з положеннями статті 120 ЗК України має право на оформлення речових прав на землю під належним їй нерухомим майном. Зазначене виключає можливість поновлення на новий строк Договору оренди між позивачем та відповідачем із застосуванням механізму, передбаченого статтею 33 Закону про оренду землі.»**.

2.3. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

- «2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 2.2 пункту 2 договору оренди земельної ділянки від 21 квітня 2000 року № 75-6-00002, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

- 2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 21 квітня 2000 року № 75-6-00002 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 проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 11.03.2025 № 08/231-227/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/11988

Дата реєстрації 19.03.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 11.03.2025 № 08 231-227 ПР (ТОВ ТК БОРЩАГІВСЬКИЙ, вул. Депутатська, 2)

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
19.03.2025 № 08/11988

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	20.03.2025 18:41:52 ;	20.03.2025 18:41:49 Розглянув;	20.03.2025 18:41:52 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	19.03.2025 13:22:13 ;		19.03.2025 13:22:13 