



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

11.08.2025 № 08/226-2983

На № 08/231-676/ПР від 25.07.2025

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 25.07.2025 № 08/231-676/ПР «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66, укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Коптевим Максимом Анатолійовичем для експлуатації кафе на вул. Данила Щербаківського, 54 (літера А) у Шевченківському районі міста 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 рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, статті 651 Цивільного кодексу України, статті 30 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 725/725. Земельна ділянка за функціональним призначенням

частково відноситься до території вулиць і доріг, частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період).

Відповідно до Генерального плану міста 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 належить до території вулиць і доріг.

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельна ділянка забудована. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Мандрик Валентиною Львівною зареєстровано право власності на нежитлові приміщення під кафе (літ. А), загальною площею 65,1 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 354455780000, номер про право власності № 39699393 від 14.12.2020).

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: 32 254 грн 18 коп. (5%).

Проектом рішення передбачається унести зміни до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66, укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Коптевим Максимом Анатолійовичем для експлуатації кафе на вул. Данила Щербаківського, 54 (літера А) у Шевченківському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:88:015:0014; площа 0,0099 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.08), а саме:

1.1. У зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна, замінити сторону у договорі з «фізична особа – підприємець Коптев Максим Анатолійович» на «громадянка Мандрик Валентина Львівна».

1.2. У підпункті 3.1 пункту 3 цифри та слова «10 (десять) років» замінити цифрами та словами «20 (двадцять) років».

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.

Пунктом 3.1 договору від 15 березня 2016 року № 66 зазначено, що його укладено на 10 років.

Отже, зазначеним рішенням фактично передбачається шляхом внесення змін до нього збільшити термін оренди земельної ділянки до 20 років (тобто, до 15.03.2036).

Згідно зі статтею 651 Цивільного кодексу України та статтею 30 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Відповідно до частини третьої статті 653 Цивільного кодексу України у разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни.

Можемо виснувати, що наведені норми права передбачають, що зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Відповідно до статті 654 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Управлінням проаналізовано зміст договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66 (взято з реєстраційної справи, сформованої в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) щодо об'єкту нерухомого майна – земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:015:0014, відповідно до п. 11.1 якого всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. *Згодою або запереченням Орендодавця (Київської міської ради) на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.*

Таким чином, **внесення змін до договору оренди за взаємною згодою сторін шляхом прийняття Київською міською радою відповідного рішення в цілому відповідає вимогам законодавства.**

Разом з тим вважаємо за необхідне зауважити, що ***термін оренди за договором від 15 березня 2016 року № 66 - до 14 березня 2026 року.***

В п. 11.7 вказаного договору зазначено, що після закінчення строку, на який було укладено цей договір, орендар, за умови 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 строку дії договору повідомити письмова Орендодавця про намір продовжити його дію.

З врахуванням змін до земельного законодавства, після прийняття Закону України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким істотно змінена редакція 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) та зміни інституту поновлення договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України «Про оренду землі»), яке з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України, **товариство, у разі дотримання визначеної законом процедури, матиме право на переважне укладення договору оренди на новий строк, а Київська міська рада матиме змогу перевірити, чи належно Орендар виконував обов'язки за умовами договору перед прийняттям рішення щодо надання земельної ділянки в оренду на новий строк.**

2.2. Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 08.10.2015 № 148/2051 передана в оренду терміном на 10 років фізичній особі – підприємцю Коптеву Максиму Анатолійовичу для експлуатації кафе (договір оренди земельної ділянки від 15.03.2016 № 66). Термін оренди за договором до 15.03.2026.

Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 15.04.2025 № 11622/5/26-15-13-01-03 станом на 01.04.2025 за громадянином та фізичною особою – підприємцем Коптевим Максимом Анатолійовичем податковий борг не обліковується.

Відповідно до договору дарування нерухомого майна від 14.12.2020 № 1333, фізична особа – підприємець Коптев Максим Анатолійович передав безоплатно у власність Мандрик Валентині Львівні нежитлові приміщення під кафе (літ. А), що знаходяться за адресою: місто Київ, вулиця Щербаківського Данила (до перейменування вулиця Щербакова), будинок 54 (п'ятдесят чотири).

Проектом рішення передбачається унести зміни до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66, укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Коптевим Максимом Анатолійовичем для експлуатації кафе на вул. Данила Щербаківського, 54 (літера А) у Шевченківському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:88:015:0014; площа 0,0099 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.08), а саме:

1.1. У зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна, замінити сторону у договорі з «фізична особа – підприємець Коптев Максим Анатолійович» на «громадянка Мандрик Валентина Львівна».

Згідно з частиною третьою статті 7 Закону України «Про оренду землі» до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Тобто особа, яка набула право власності на це нерухоме майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене, у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника. При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого

майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно. Ця правова позиція викладена у *постановах Верховного Суду від 10.04.2018 у справі № 915/672/17, від 17.04.2018 у справі № 922/2883/17, від 30.05.2018 у справі № 908/1990/17, від 05.06.2018 у справі № 920/717/17, від 20.06.2018 у справі № 913/661/17, від 27.06.2018 у справі № 921/613/17-з/17, від 05.09.2018 у справі № 904/9027/17, від 04.10.2018 у справі № 904/326/18, від 04.06.2019 у справі № 914/1925/18, від 26.11.2019 у справі № 917/92/19.*

Подібна правова позиція, що у розумінні наведених положень законодавства при виникненні в іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду (відповідно до договору, який містить необхідні за законом істотні умови), право попереднього власника або користувача припиняється в силу прямої вказівки закону без припинення у цілому договору оренди земельної ділянки, відповідно, новий власник об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, набуває право оренди за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки, тобто має місце заміна сторони у зобов'язанні, викладена у *постановах Верховного Суду від 19.06.2018 у справі № 922/3655/17, від 05.09.2018 у справі № 904/9027/17, від 07.11.2018 у справі № 910/20774/17, від 29.11.2018 у справі № 915/1416/17, від 06.12.2018 у справі № 902/1592/15, від 27.02.2019 у справі № 913/661/17 від 06.03.2019 у справі № 914/2687/17, від 04.06.2019 у справі № 914/1925/18, від 26.11.2019 у справі № 917/92/19.*

Ураховуючи викладене, після відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, договір оренди землі у відповідній частині припиняється щодо відчужувача, однак діє на тих самих умовах стосовно нового власника нерухомості, який з моменту набуття такого права набуває також право оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже й відповідні права та обов'язки. Аналогічний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 29.08.2018 у справі № 920/675/17, від 26.11.2019 у справі № 917/92/19, від 18.02.2020 у справі № 907/132/19.

Таким чином, після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості та переходу до нового власника відповідно до статей 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі, новий власник звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним чинного договору оренди землі. При цьому ***укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну сторони договору чинним законодавством України не передбачено, відтак не є обов'язковим.***

З огляду на викладене пункт 1.1 проєкту рішення підлягає виключенню, а нумерація пункт 1.2 змінюється на 1.1.

2.3. 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 18.9 рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва (у відсотках від нормативної грошової оцінки) 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 Податкового кодексу 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 Податковим кодексом України. 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 Податкового кодексу України з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII Податкового кодексу України для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 пункту 14.1 статті 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 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 Податковим кодексом України, 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.

2.4. Щодо визначення в підпункті 2.2 пункту 2 проєкту рішення, що інші умови договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Принагідно зазначаємо, 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.

3. Висновок.

Враховуючи викладене, зважаючи на приписи законодавства та практику Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 25.07.2025 № 08/231-676/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови виключення пункту 1.1 проєкту рішення та врахування наданих зауважень і пропозицій.

З повагою

в.о. начальника управління

Костянтин ПЕРЕПЕЛИЦІН

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/36806

Дата реєстрації 14.08.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 25.07.2025 № 08/231-676/ПР «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 15 березня 2016 року № 66, укладеного між Київською міською радою та фізичною особою – підприємцем Коптевим Максимом Анатолійовичем для експлуатації кафе на вул. Данила Щербаківського, 54 (літера А) у Шевченківському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
14.08.2025 № 08/36806

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	14.08.2025 17:01:29 ;	14.08.2025 17:01:26 Розглянув;	14.08.2025 17:01:29 
Перепелицін Костянтин Михайлович Кількість ЕП: 1	14.08.2025 13:23:19 ;		14.08.2025 13:23:19 