



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

27.01.2025 № 08/226-606

На 08/231-45/ПР від 17.01.2025

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 17.01.2025 № 08/231-45/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ВІДА» договору
оренди земельної ділянки від 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами) для
будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на
вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в 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 не розроблений
Детальний план території.

Відповідно до Генерального плану міста 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 громадських будівель та споруд (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень.

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 18.03.2004 № 125/1335 передана у довгострокову оренду на 10 років товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону (договір оренди земельної ділянки від 01.07.2004 № 62-6-00156).

Рішенням Господарського суду міста Києва від 11.04.2017 у справі № 910/3286/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.07.2017 та постановою Верховного Суду від 06.02.2018, визнано укладеною додаткову угоду № 1 до договору оренди земельної ділянки від 16.06.2004. Термін оренди за договором до 16.06.2024.

Згідно з інформацією, що міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ВІДА».

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: 38 368 грн 88 коп. (5%).

Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 17 червня 2024 року товариству з обмеженою відповідальністю «ВІДА» на 10 років договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського нотаріального округу Щербаковим В.З. 16 червня 2004 року за № 563 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 01 липня 2004 року за № 62-6-00156 (з урахуванням додаткової угоди № 1 до договору оренди земельної ділянки від 16 червня 2004 року, визнаної укладеною рішенням Господарського суду міста Києва від 11 квітня 2017 року у справі № 910/3286/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19 липня 2017 року та постановою Верховного Суду від 06 лютого 2018 року) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:036:0018; площа 0,0148 га; справа № 721640052).

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

1. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

1.1. 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.

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що 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 721640052 з проєктом рішення Київської міської ради від 29.07.2024 № 08/231-1057/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ВІДА» договору оренди земельної ділянки від 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в у Деснянському районі м. Києва».

За інформацією, викладеною у зазначеному протоколі, Комісією відхилено *вказаний проєкт рішення посиляючись на висновок Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва секретаріату Київської міської ради від 31.07.2024 № 08/226-968 (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 № 08/226-968, адже в цьому висновку 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.

Варто зазначити, 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 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами) на новий строк.

Однак в решті назва і зміст проєкту рішення потребує доопрацювання відповідно до зауважень і пропозицій, наданих в попередньому висновку Управління щодо цієї земельної ділянки.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено поновити з 17 червня 2024 року товариству з обмеженою відповідальністю «ВІДА» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 16 червня 2004 року за № 563 (зі змінами) для

будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в у Деснянському районі м. Києва.

Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 18.03.2004 № 125/1335 передана у довгострокову оренду на 10 років Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону (договір оренди земельної ділянки від 01.07.2004 № 62-6-00156).

Рішенням Господарського суду міста Києва від 11.04.2017 у справі № 910/3286/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.07.2017 та постановою Верховного Суду від 06.02.2018, визнано укладеною додаткову угоду № 1 до договору оренди земельної ділянки від 16.06.2004. Термін оренди за договором до 16.06.2024.

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-IX), 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 виснувала, 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 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами), 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 пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами) 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 дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Товариство звернулося до Київської міської ради з заявою від 04.03.2024 (як зазначено в преамбулі до проекту рішення; вказана заява на розгляд до управління не надходила), тобто в строки, визначені договором.

Таким чином, **договір оренди на новий строк починає свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії попереднього договору, тобто в нашому випадку з 17.06.2024, як це визначено в п. 1 проекту 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 18.03.2004 № 125/1335 передана у довгострокову оренду на 10 років товариству **для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону** (договір оренди земельної ділянки від 01.07.2004 № 62-6-00156).

На земельній ділянці розміщується металева споруда, яка використовується як магазин непродовольчих товарів «Дачник». Споруда та територія навколо знаходиться в занедбаному стані. Ділянка частково

огорожена металевим парканом (акт обстеження земельної ділянки від 01.04.2024 № ДК/82-АО/2024).

Інформація про зареєстроване за товариством право власності на нерухоме майно на вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в у Деснянському районі м. Києва в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.

Відповідно до зазначеної інформації *неможливо однозначно встановити, чи здійснило будівництво (з 2004 року) торговельного павільйону та чи наразі використовує його товариство за призначенням, що може не відповідати меті відведення земельної ділянки.*

Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 12.02.2024 № 9480/6/26-15-13-01-08 станом на 07.02.2024 у Товариства обліковується заборгованість по орендній платі з юридичних осіб у сумі 0 грн 03 коп.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.10.2024 № 30312/5/26-15-13-01-05 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землею.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 17.01.2025 № 08/231-45/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/3134

Дата реєстрації 28.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 17.01.2025 № 08/231-45/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ВІДА» договору оренди земельної ділянки від 01 липня 2004 року № 62-6-00156 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону на вул. Гетьмана Павла Полуботка, 8-в у Деснянському районі м. Києва».

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
28.01.2025 № 08/3134

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	28.01.2025 18:57:16 ;	28.01.2025 18:57:14 Розглянув;	28.01.2025 18:57:16 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.01.2025 14:36:52 ;		27.01.2025 14:36:52 