

## Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення  
01.07.2025

Дата реєстрації  
11.07.2025

Номер справи	Номер рішення	Форма судочинства	Суддя	Суд
910/15663/24	128772963	Господарське	Мандриченко О.В.	Господарський суд м. Києва

Позивач

[КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА](#) / 22883141

Відповідач

[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КФ «МАРЛЕАН»](#) / 24725423



Єдиний державний реєстр судових рішень

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01054, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел.  
(044) 334-68-95, E-mail: [inbox@ki.arbitr.gov.ua](mailto:inbox@ki.arbitr.gov.ua) РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

01.07.2025Справа № 910/15663/24

За позовом Київської міської ради;

до Приватного підприємства "КФ"Марлеан";

про стягнення 1 480 436,39 грн.

Суддя О.В. Мандриченко

Секретар судового засідання І.П. Рябий

Представники:

Від позивача: Самелюк К.О., в порядку самопредставництва;

Від відповідача: Бучацький А.М., керівник;

Від відповідача: Корзаченко В.М., адвокат, ордер серії АІ № 1818528 від 09.02.2025.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Київська міська рада звернулася до Господарського суду міста Києва з позовом про стягнення з Приватного підприємства "КФ"Марлеан" 1480436,39 грн.

Позовні вимоги мотивовані наявністю підстав для стягнення з відповідача безпідставно збережених ним коштів за періоди з 28.04.2020 по 31.12.2020, з 01.01.2021 по 02.11.2021, а саме: плати за користування відповідачем земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010, розташованої на вул. Деміївська, 5 у Голосіївському районі м. Києва.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 27.12.2024 (суддя Смирнова Ю.М.) відкрито провадження у справі № 910/15663/24, справу вирішено розглядати за правилами загального позовного провадження.

13.02.2025 Приватне підприємство "КФ"Марлеан" подало до господарського суду відзив на позовну заяву, в якому просило відмовити у задоволенні позовних вимог.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 20.02.2025 вирішено задовольнити самовідвід судді Смирнової Ю.М., а матеріали справи №910/15663/24 передати уповноваженій особі апарату суду для вирішення питання про повторний автоматичний розподіл зазначеної справи.

Відповідно до протоколу повторного автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 26.02.2025 справу № 910/15663/24 передано на розгляд судді Мандриченку О.В.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 27.02.2025 вирішено прийняти справу № 910/15663/24 до свого провадження суддею Мандриченку О.В., розгляд справи здійснювати в порядку загального позовного провадження, а підготовче засідання у справі № 910/15663/24 призначити на 25.03.2025.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 15.04.2025 закрито підготовче провадження та призначено справу № 910/15663/24 до судового розгляду по суті.

Під час розгляду спору по суті у судовому засіданні 01.07.2025 представник позивача позовні вимоги підтримав та просив позов задовольнити.

Представник відповідача у судовому засіданні 01.07.2025 проти позовних вимог заперечував, у задоволенні позову просив відмовити.

01.07.2025 судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Розглянувши подані документи і матеріали, всебічно і повно з`ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об`єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд

#### ВСТАНОВИВ:

Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради (далі також - позивач) є власником земельної ділянки площею 0,4048 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0010) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов`язаної з отриманням прибутку) на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (далі також - Земельна ділянка).

Згідно з інформаційною довідкою від 28.11.2024 № 405693198 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, на згадуваній земельній ділянці розташований об`єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля загальною

площею 663,1 кв.м; опис: літ. А - 12,1 кв.м, літ. Е - 328,7 кв.м, літ. Є - 140,5 кв.м, літ. Ж - 124,3 кв.м, літ. К - 57,5 кв.м, та перебуває у приватній власності Приватного підприємства "КФ"Марлеан" (далі також - відповідач).

Київська міська рада ухвалила рішення від 13.05.2021 № 1215/1256, згідно з яким вирішено передати Приватному підприємству "КФ"Марлеан" в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,4048 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0010) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (далі - Земельна ділянка), у зв'язку із набуттям права власності на нежилі будівлі (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08 липня 2016 року, номер запису про право власності: 15335021).

На підставі вказаного рішення між сторонами укладено договір оренди Земельної ділянки від 02.11.2021 № 1036.

Згідно з інформаційною довідкою від 28.11.2024 № 405691940 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, договір оренди земельної ділянки зареєстровано 02.11.2021 в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, орендодавець за яким - Київська міська рада, орендар - Приватне підприємство "КФ"Марлеан".

Позивач вказує, що зважаючи на те, що відповідач безоплатно використовувало Земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 без правовстановлюючих документів на неї з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготував орієнтовний розрахунок щодо стягнення з відповідача суми безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за період з дати державної реєстрації земельної ділянки - 28.04.2020 до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - 02.11.2021, відповідно до якого відповідач безпідставно утримував грошові кошти у розмірі 1 621 976,01 грн.

Також позивач зазначає, що за даними Головного управління ДПС у місті Києві відповідач подавав податкові декларації по платі за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності) стосовно спірної Земельної ділянки та орендну плату за землю за 2020-2021 роки сплачував в такому розмірі (відповідно до розрахунків, наданих ГУ ДПС у м. Києві у Додатку №1 до листа): 2020 рік - 0,00 грн; січень - листопад 2021 року - 141 539,62 грн.

Враховуючи викладене, позивач просить стягнути з відповідача 1 480 436,39 грн.

Відповідач, заперечуючи проти задоволення позовних вимог вказує, що у зв'язку з обмежувальними заходами під час карантину відповідач не розглядав земельні питання.

Крім того, відповідач стверджує, що застосована позивачем ставка в 5% є неправильною, а застосована позивачем нормативно-грошова оцінка Земельної ділянки є необґрунтованою, оскільки така оцінка була здійснена 29.12.2020, тобто пізніше ніж початок періоду розрахунку, а саме 28.04.2020, а матеріали справи не містять такої оцінки станом на 01.01.2020.

Також відповідач зазначає, що договір оренди Земельної ділянки від 02.11.2021 № 1036 не містить положень про те, що орендна плата нараховується з 28.04.2020.

Відповідач звертає увагу на те, що ним сплачувався земельний податок.

В свою чергу, відповідач наголошує на тому, що сплив строк позовної давності, що є достатньою підставою для відмови у позові.

Оцінюючи подані докази та наведені обґрунтування за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді всіх обставин справи в їх сукупності, суд вважає, що позовні вимоги підлягають частковому задоволенню, виходячи з наступного.

Статтею 11 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) визначено, що цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Визначаючи суть і характер правовідносин, що виникли між сторонами, варто зазначити, що зобов'язання за підставами виникнення поділяються на договірні та позадоговірні.

Предметом регулювання глави 83 ЦК України є відносини, що виникають у зв'язку з безпідставним отриманням чи збереженням майна і не врегульовані спеціальними інститутами цивільного права.

Так, згідно з частиною 1 статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала.

Відповідно до частини 2 статті 1212 ЦК України, набуте особою або збережене нею у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави майно відшкодовується незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

За приписами статті 1214 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе без достатньої правової підстави, зобов'язана відшкодувати всі доходи, які вона одержала або могла одержати від цього майна з часу, коли ця особа дізналася або могла дізнатися про володіння цим майном без достатньої правової підстави. З цього часу вона відповідає також за допущене нею погіршення майна.

Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.

У разі виникнення спору стосовно набуття майна або його збереження без достатніх правових підстав договірний характер спірних правовідносин виключає можливість застосування до них судом положень глави 83 ЦК України.

Отже, обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, адже набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберіг), або вартість цього майна.

Згідно зі статтею 206 Земельного кодексу України (тут і далі - ЗК України у редакції, чинній у період виникнення спірних правовідносин) використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Частинами 1 та 2 статті 93 ЗК України встановлено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним

об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам..

Відповідно до пункту в) частини 1 статті 96 ЗК України, землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

За частиною 1 статті 120 ЗК України. у разі набуття на підставі вчиненого правочину або у порядку спадкування права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці приватної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника таких об'єктів до набувача таких об'єктів, без зміни її цільового призначення.

Згідно з абзацом 1 частини 9 статті 120 ЗК України якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Статтею 125 ЗК України закріплено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Верховний Суд у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 05.08.2022 у справі №922/2060/20 дійшов висновку, що із дня набуття права власності на об'єкт нерухомого майна власник цього майна стає фактичним користувачем сформованої земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, а тому саме із цієї дати у власника об'єкта нерухомого майна виникає обов'язок сплати за користування земельною ділянкою, на якій таке майно розташовано.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 22.06.2021 у справі №200/606/18 зазначила, що нормальне господарське використання земельної ділянки без використання розташованих на ній об'єктів нерухомості неможливе, як і зворотна ситуація - будь-яке використання об'єктів нерухомості є одночасно і використанням земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Отже, об'єкт нерухомості та земельна ділянка, на якій цей об'єкт розташований, за загальним правилом мають розглядатися як єдиний об'єкт права власності.

Власник нерухомого майна має право на користування земельною ділянкою, на якій воно розташоване. Ніхто інший, окрім власника об'єкта нерухомості, не може претендувати на земельну ділянку, оскільки вона зайнята об'єктом нерухомого майна.

Аналогічну правову позицію викладено Верховним Судом у постанові від 15.12.2021 у справі №924/856/20.

Набувач нерухомого майна, не сплачуючи орендну плату за користування земельною ділянкою за відсутності укладеного договору, фактично збільшує свої доходи, а власник земельної ділянки (потерпілий) втратив належне йому майно (кошти від орендної плати). До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондиційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе

кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини 1 статті 1212 ЦК України.

Аналогічний правовий висновок викладено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі №629/4628/16-ц, від 20.11.2018 у справі №922/3412/17, постанові Верховного Суду від 14.01.2019 у справі №912/1188/17.

Отже, для вирішення спору щодо стягнення з власника об'єкта нерухомого майна безпідставно збережених коштів на підставі положень статей 1212-1214 ЦК України за фактичне користування без належних на те правових підстав земельною ділянкою комунальної власності, на якій цей об'єкт розташований, необхідно, насамперед, з'ясувати: 1) фактичного користувача земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цих ділянок зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування ділянками у відповідний період, або наявність правової підстави для використання земельної ділянки у такого фактичного користувача; 2) площу земельної ділянки; 3) суму, яку мав би отримати власник земельної ділянки за звичайних умов, яка безпосередньо залежить від вартості цієї ділянки (її нормативно-грошової оцінки); 4) період користування земельною ділянкою комунальної власності без належної правової підстави. Встановлення саме таких обставин входить до предмета доказування у межах вирішення спору у цій справі.

Як було встановлено судом, Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради (далі також - позивач) є власником земельної ділянки площею 0,4048 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0010) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Також судом встановлено, що згідно з інформаційною довідкою від 28.11.2024 № 405693198 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, на згадуваній земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля загальною площею 663,1 кв.м; опис: літ. А - 12,1 кв.м, літ. Е - 328,7 кв.м, літ. Є - 140,5 кв.м, літ. Ж - 124,3 кв.м, літ. К - 57,5 кв.м, та перебуває у приватній власності Приватного підприємства "КФ"Марлеан".

З матеріалів справи вбачається та не заперечувалося самим відповідачем, що між сторонами до 02.11.2021 не укладалося жодних договорів оренди зазначеної земельної ділянки та не було зареєстровано відповідне право користування.

Отже, матеріали справи не містять доказів належного оформлення права користування (оренди) вказаною земельною ділянкою відповідачем у спірний період.

Крім того, у матеріалах справи відсутні докази існування на спірній земельній ділянці нерухомого майна, що перебуває у власності інших осіб.

Таким чином, суд дійшов висновку про те, що відповідач у спірний період користувався земельною ділянкою комунальної власності площею 0,4048 га з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010, для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Згідно із частинами 1-5 статті 791 ЗК України, формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування

земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах 6, 7 цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Відповідно земельна ділянка є сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера та реєстрації її у Державному земельному кадастрі.

Аналогічну правову позицію викладено, зокрема, Верховним Судом у постановах від 16.06.2021 у справі № 922/1646/20 та від 04.03.2021 у справі № 922/3463/19.

Отже, як вбачається з витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 16.03.2021 №НВ-0006514932021, Земельна ділянка є сформованою та є об'єктом цивільних прав у розумінні ст. 791 ЗК України 28.04.2020.

Таким чином, спір у справі стосується сформованої земельної ділянки, що має конкретну площу, грошову оцінку.

Враховуючи вищевикладене суд дійшов висновку про те, що відповідач, здійснюючи фактичне користування земельною ділянкою комунальної форми власності площею 0,4048 га з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 по вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва без оформлення правостановлюючих документів на земельну ділянку, а відтак, без достатньої правової підстави, за рахунок власника цієї ділянки - територіальної громади міста Києва в особі Ради, фактично зберегло в себе кошти, які мало сплатити за користування земельною ділянкою, а тому, відповідно до положень статті 1212 ЦК України, зобов'язане повернути ці кошти власнику земельної ділянки - територіальній громаді міста Києва в особі Ради.

Перевіряючи доводи Ради в частині розміру безпідставно збережених коштів, суд виходить з такого.

Відповідно до статті 12 Закону України "Про оцінку земель", нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Згідно з абзацом 3 частини 1 статті 13 Закону України "Про оцінку земель", нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, зокрема, комунальної власності.

Згідно з абзацом 1 пункту 289.1 ПК України, для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності нормативна грошова оцінка земель проводиться обов'язково (стаття 13 цього Закону); нормативно-грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктів проводиться не рідше ніж на 5-7 років (стаття 18 Закону України "Про оцінку земель").

Згідно з положеннями частини 3 статті 23 цього Закону, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди (частина 3 статті 21 Закону України "Про оренду землі").

Відповідно до частини другої статті 20 та частини 3 статті 23 Закону України "Про

оцінку земель", дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Результатом нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки є технічна документація на неї, а надання витягу з технічної документації є послугою компетентного органу (Держгеокадастру та його територіальних органів), який веде відповідний облік згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі - Порядок №1051), про що зазначено в пункті 2 розділу III Порядку № 489.

Також суд зазначає, що земельне законодавство, й зокрема стаття 20 Закону України "Про оцінку земель", не містить обґрунтування обов'язковості надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за кожен календарний рік упродовж спірного періоду, а лише зазначає про необхідність фіксування нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки у відповідному витязі. При цьому, витяги про нормативну грошову оцінку земельної ділянки формуються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі актуальних відомостей про земельні ділянки, внесених до Державного земельного кадастру, а формування витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється автоматично в режимі "реального часу", тобто на час звернення заявників, у зв'язку з чим програмним забезпеченням і чинним законодавством не передбачено формування вказаних витягів на певну дату, яка вже минула. Подібні правові позиції викладені у постановах Верховного Суду від 29.05.2020 у справі №922/2843/19, від 07.07.2020 у справі №922/3208/19.

Основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності є нормативна грошова оцінка земель, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено положеннями пункту 288.5.1 статті 288 ПК України (аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 10.09.2018 у справі №920/739/17).

Згідно з витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 21.05.2021, вартість земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010 в 2021 році становила 21 398 780,78 грн.

При цьому суд вказує, що відповідно до п. 289.2 ст. 289 ПК України, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель ( $K_i$ ), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де  $I$  - індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок.

Індекс споживчих цін встановлюється Державною службою статистики України.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель міститься на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (<https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyunormativnoyi-groshovoyi-ocziinky-zemel-za-2023-rik/>), де вказано: Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік становить 1,051. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель у розрізі років становить: 2019, 2020 роки - 1,0; 2021 рік - 1,0 (для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та 1,1 (для земель несільськогосподарського призначення).

Таким чином, нормативна грошова оцінка Земельної ділянки за 2020 та 2021 рік визначалась з врахуванням вищезазначених положень законодавства таким чином:  $21\,398\,780,78 \cdot 1,0 = 21\,398\,780,78$  грн, де 21 398 780,78 грн - це нормативна грошова оцінка землі за 2021 рік відповідно до витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 21.05.2021; 1,0 - Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель на 2020 та 2021 рік.

З наведеного вбачається, що при розрахунку розміру безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою у спірний період позивачем правомірно застосовано нормативну грошову оцінку земельної ділянки на 2021 рік у розмірі 21 398 780,78 грн.

Також суд зазначає, що ст. 20 Земельного кодексу України визначено порядок встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок.

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Як встановлено судом, рішенням Київської міської ради від 13.05.2021 № 1215/1256, передано Приватному підприємству "КФ"Марлеан" в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,4048 га (кадастровий номер 8000000000:79:144:0010) для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) на вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із набуттям права власності на нежилі будівлі (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08 липня 2016 року, номер запису про право власності: 15335021).

Крім того, в пп. 2.1 п. 2 договору оренди Земельної ділянки від 02.11.2021 № 103 бвизначено цільове призначення земельної ділянки - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) та категорію земель - землі житлової та громадської забудови.

При цьому розрахунок орендної ставки за користування відповідачем Земельною ділянкою здійснено в розмірі 5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки згідно з додатками 11 до рішення Київської міської ради "Про бюджет міста Києва на 2020 рік" від 12.12.2019 № 456/8029, рішення Київської міської ради "Про бюджет міста Києва на 2021 рік" від 24.12.2020 № 24/24 (зі змінами).

Таким чином, суд приходить до висновку, що позивачем вірно здійснено розрахунок орендної ставки за користування відповідачем Земельною ділянкою в розмірі 5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Крім цього, як було раніше зазначено судом, договірний характер спірних правовідносин виключає можливість застосування до них судом положень глави 83 ЦК України.

Оскільки договір оренди було укладено та посвідчено приватним нотаріусом 02.11.2021 і право користування спірною земельною ділянкою було також зареєстровано в той же день, суд вважає неправомірним включення до періоду розрахунку останній день спірного періоду - 02.11.2021.

Отже, розглядаючи спір у межах позовних вимог, розмір безпідставно збережених коштів необхідно розраховувати за період з 28.04.2020 по 01.11.2021 становить 1 619 044,67 грн, з яких:

- 1) 724 986,02 грн, нарахованих за період з 28.04.2020 по 31.12.2020;
- 2) 894 058,65 грн, нарахованих за період з 01.01.2021 по 01.11.2021.

При цьому суд вказує, що за даними Головного управління ДПС у місті Києві, які наявні в листі від 05.12.2024 № 35606/5/26-15-04-02-05, відповідач подавав податкові декларації по платі за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності) стосовно спірної Земельної ділянки та орендну плату за землю за 2020-2021 роки та сплачував його в такому розмірі (відповідно до розрахунків, наданих ГУ ДПС у м. Києві у Додатку №1 до листа): 2020 рік - 00,00 грн; січень - листопад 2021 року - 141 539,62 грн.

Отже, з відповідача доцільно буде стягнути безпідставно збережені ним кошти за періоди з 01.04.2020 по 20.10.2021 з урахуванням суми, сплаченої ним орендної плати, у зв'язку з чим, заявлений у позові розрахунок плати за користування відповідачем земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:79:144:0010, місце розташування - вул. вул. Деміївській, 5 у Голосіївському районі міста Києва відрізняється від розрахунку, наданого Департаментом земельних ресурсів.

Аналогічну правову позицію щодо правильності проведення розрахунку безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою шляхом зменшення суми, яка мала бути сплачена власником нерухомого майна у випадку належного оформлення права користування земельною ділянкою та укладення договору оренди землі, на суму сплаченого земельного податку, викладено в постановках Верховного Суду від 20.09.2022 у справі № 922/3684/20, від 13.07.2022 у справі № 922/246/21, від 10.10.2022 у справі № 922/1336/21, від 25.04.2023 у справі № 916/3390/21.

Отже, з огляду на вищевикладене, сума, яка підлягає стягненню в межах даної позовної заяви складає 1 477 505,05 грн (1 619 044,67 грн - 141 539,62 грн = 1 477 505,05 грн).

Щодо строків позовної давності суд вказує наступне.

Згідно з ст. 256 Цивільного кодексу України, позовна давність - це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

За змістом ч. 1 ст. 258 Цивільного кодексу України, для окремих видів вимог законом може встановлюватися спеціальна позовна давність: скорочена або більш тривала порівняно із загальною позовною давністю.

В п. 1 ч. 2 вказаної статті визначено, що позовна давність в один рік застосовується, зокрема, до вимог про стягнення неустойки (штрафу, пені).

Суд не погоджується із твердженням відповідача про застосування спеціальної

позовної давності в один рік, оскільки предметом розгляду у даній справі є стягнення безпідставно утриманих грошових коштів, а не спір про стягнення неустойки (штрафу, пені).

Частиною 1 ст. 216 Цивільного кодексу України передбачено, що перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

Статтю 257 Цивільного кодексу України визначено, що загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки.

При цьому, суд зазначає, що відповідно до положень п. 12 Прикінцевих та перехідних положень Цивільного кодексу України під час дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), строки, визначені статтями 257, 258, 362, 559, 681, 728, 786, 1293 цього Кодексу, продовжуються на строк дії такого карантину.

Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 № 211 "Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2", прийнятої відповідно до ст.29 Закону України Про захист населення від інфекційних хвороб, на усій території України встановлений карантин з 12 березня 2020 року, який у свою чергу постановами Кабінету Міністрів України від 25.03.2020 №239, від 20.05.2020 №392, від 22.07.2020 №641, від 26.08.2020 №760, від 13.10.2020 №956, від 09.12.2020 №1236, від 21.04.2021 №405, від 16.06.2021 №611 неодноразово продовжено. Постановою Кабінету Міністрів України №611 від 16.06.2021 строк дії карантину встановлено до 31.08.2021.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.12.2020 №1236 (зі змінами) на території України встановлено карантин з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2 (далі - COVID-19), з 19 грудня 2020 р. до 31 грудня 2022 р., продовживши дію карантину, встановленого постановами Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211 "Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2", від 20 травня 2020 р. № 392 "Про встановлення карантину з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" та від 22 липня 2020 р. № 641 "Про встановлення карантину та запровадження посилених протиепідемічних заходів на території із значним поширенням гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2".

Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану" від 15.03.2022 внесено зміни до розділу "Прикінцеві та перехідні положення" Цивільного кодексу України, доповнено пунктом 19 такого змісту: "19. У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану строки, визначені статтями 257-259, 362, 559, 681, 728, 786, 1293 цього Кодексу, продовжуються на строк його дії".

Враховуючи вищевикладене, суд приходять до висновку, що позивачем не пропущено строк позовної давності для звернення з даним позовом до суду.

Згідно із ч. 2-3 ст. 13 Господарського процесуального кодексу України учасники справи мають рівні права щодо здійснення всіх процесуальних прав та обов'язків, передбачених цим Кодексом. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом.

Частиною 4 ст. 13 Господарського процесуального кодексу України визначено, що кожна сторона несе ризик настання наслідків, пов'язаних з вчиненням чи невчиненням нею процесуальних дій.

Відповідно до ч. 1 ст. 73 Господарського процесуального кодексу України

доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи.

За приписами ч. 1 ст. 74 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Статтею 76 Господарського процесуального кодексу України визначено, що належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Відповідно до ч. 1 ст. 77 Господарського процесуального кодексу України обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування.

За приписами ч. 1 ст. 86 Господарського процесуального кодексу України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів.

З урахуванням вищевикладеного, оцінивши подані докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на повному, всебічному і об'єктивному розгляді всіх обставин справи в їх сукупності, суд прийшов до висновку, що позовні вимоги підлягають частковому задоволенню.

Витрати по сплаті судового збору, відповідно до ст. 129 Господарського процесуального кодексу України, покладаються на сторони пропорційно розміру задоволених позовних вимог.

Надаючи оцінку іншим доводам учасників судового процесу судом враховано, що обґрунтованим є рішення, ухвалене на підставі повно і всебічно з'ясованих обставин, на які сторони посилаються як на підставу своїх вимог і заперечень, підтверджених тими доказами, які були досліджені в судовому засіданні, з наданням оцінки всім аргументам учасників справи (ч. 5 ст. 236 Господарського процесуального кодексу України).

Відповідно до п. 3 ч. 4 ст. 238 Господарського процесуального кодексу України, у мотивувальній частині рішення зазначається, зокрема, мотивована оцінка кожного аргументу, наведеного учасниками справи, щодо наявності чи відсутності підстав для задоволення позову, крім випадку, якщо аргумент очевидно не відноситься до предмета спору, є явно необґрунтованим або неприйнятним з огляду на законодавство чи усталену судову практику.

Згідно усталеної практики Європейського суду з прав людини, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча п. 1 ст. 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (рішення від 09.12.1994 Європейського суду з прав людини у справі "Руїс Торіха проти Іспанії"). Крім того, вмотивоване рішення дає стороні можливість оскаржити його та отримати його перегляд вищестоящою інстанцією.

Аналізуючи питання обсягу дослідження доводів учасників справи та їх відображення у судовому рішенні, суд першої інстанції спирається на висновки, що зробив Європейський суд з прав людини від 18.07.2006 у справі "Проніна проти України", в якому Європейський суд з прав людини зазначив, що п. 1 ст. 6

Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент. Межі цього обов'язку можуть бути різними в залежності від характеру рішення. Крім того, необхідно брати до уваги різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у державах-учасниках, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, викладення та формулювання рішень. Таким чином, питання, чи виконав суд свій обов'язок щодо подання обґрунтування, що впливає зі ст.6 Конвенції, може бути визначено тільки у світлі конкретних обставин справи.

У рішенні Європейського суду з прав людини "Серявін та інші проти України" вказано, що усталеною практикою Європейського суду з прав людини, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча п. 1 ст. 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (рішення у справі "Руїс Торіха проти Іспанії" від 9 грудня 1994 року, серія А, № 303-А). Хоча національний суд має певну свободу розсуду щодо вибору аргументів у тій чи іншій справі та прийняття доказів на підтвердження позицій сторін, орган влади зобов'язаний виправдати свої дії, навівши обґрунтування своїх рішень (див. рішення у справі "Суомінен проти Фінляндії", № 37801/97 від 1 липня 2003 року). Ще одне призначення обґрунтованого рішення полягає в тому, щоб продемонструвати сторонам, що вони були почуті. Крім того, вмотивоване рішення дає стороні можливість оскаржити його та отримати його перегляд вищестоящою інстанцією. Лише за умови винесення обґрунтованого рішення може забезпечуватись публічний контроль здійснення правосуддя (рішення у справі "Гірвісаарі проти Фінляндії", №49684/99 від 27 вересня 2001 року).

Аналогічна правова позиція викладена у постановках від 13.03.2018, від 24.04.2019 Верховного Суду по справах №910/13407/17 та №915/370/16.

З огляду на вищевикладене, всі інші заяви, клопотання, доводи та міркування учасників судового процесу залишені судом без задоволення та не прийняті до уваги як законодавчо необґрунтовані та безпідставні.

Керуючись ст. 129, 236-241 Господарського процесуального кодексу України, суд

## В И Р І Ш И В:

1. Позов задовольнити частково.
2. Стягнути з Приватного підприємства "КФ"Марлеан" (03150, місто Київ, вулиця Івана Федорова, будинок, 10, ідентифікаційний код [24725423](#)) на користь Київської міської ради (01001, місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36, ідентифікаційний код [22883141](#)) безпідставно збережені кошти у розмірі 1 477 505 (один мільйон чотириста сімдесят сім тисяч п'ятсот п'ять) грн 05 коп. та судовий збір у розмірі 17 729 (сімнадцять тисяч сімсот двадцять дев'ять) грн 71 коп.
3. У задоволенні іншої частини позовних вимог відмовити повністю.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної

інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду відповідно до положень Господарського процесуального кодексу України подається до Північного апеляційного господарського суду протягом 20 (двадцяти) днів з дня його проголошення. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини судового рішення, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Повний текст рішення складено 09.07.2025.

Суддя О.В. Мандриченко