



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

11.03.2026 № 08/226-773

На № 08/231-161/ПР від 02.03.2026

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 02.03.2026 № 08/231-161/ПР «Про поновлення приватному підприємству «КАРВОШ» договору оренди земельної ділянки від 02 червня 2011 року № 66-6-00590 для експлуатації та обслуговування багатофункціонального придорожного комплексу на просп. Броварському, 36 у Дніпровському 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) та на виконання доручення Київського міського голови 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», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», 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; функціональне призначення земельної ділянки: переважно до території вулиць і доріг за основним кресленням чинного

Генерального плану міста Києва та частково до території лісів та лісопарків (лист Департаменту містобудування та архітектури від 17.12.2025 № 055-17334).

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

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для експлуатації та обслуговування багатофункціонального придорожнього комплексу).

Згідно з Актом обстеження від 29.12.2025 № ДК/263-АО/2025 земельна ділянка забудована. За результатами обстеження встановлено, що на земельній ділянці розміщено три будівлі. В першій будівлі розміщено автомобільну мийку, друга будівля – магазин «Риба та морепродукти», третя будівля – торговельний павільйон з магазином «Торти» та закладом громадського харчування з прибудовою. Земельна ділянка асфальтована. Біля торговельного павільйону з магазином «Торти» та закладом громадського харчування розміщено дерев'яну прибудову площею 70 кв. м, яка розміщена за межами земельної ділянки, на ділянках з кадастровими номерами 8000000000:66:477:0009 та 8000000000:66:477:0004 (акт обстеження земельних ділянок).

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Приватним підприємством «КАРВОШ» (далі – підприємство) зареєстровано право власності на:

- нежитлову будівлю (літ. «В») загальною площею 383,5 кв.м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 339628880366; номер відомостей про речове право: 5354455 від 02.04.2014);

- будівлю котельної (літ. Г) загальною площею 16,2 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 332922080000; номер відомостей про речове право: 5257186 від 02.04.2014);

- нежитлову будівлю (літ.А) загальною площею 227,7 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 147776180000; номер відомостей про речове право: 2349460 від 29.08.2013);

- нежитлову будівлю (літ.Б) загальною площею 571,6 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 147766980000; номер відомостей про речове право: 2349262 від 29.08.2013).

Відповідно до інформації, наданої Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент містобудування та архітектури) листом від 17.12.2025 № 055-17334:

- наказом Департаменту містобудування та архітектури від 23.11.2011 № 634 «Про присвоєння поштової адреси об'єкту нерухомості у місті Києві», об'єкту нерухомого майна (нежитлове приміщення) присвоєно адресу: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва;

- підприємству надано містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція автомийки (літ. А) з прибудовою за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва, затверджені

наказом Департаменту містобудування та архітектури від 03.08.2018 № 727.

Відповідно до інформації, наданої Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 12.12.2025 № 073-4588, зареєстровано:

- подане підприємством повідомлення про початок виконання будівельних робіт щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1): «Реконструкція автомийки (лист. А) за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва» від 15.08.2018 № КВ 061182270295 із подальшим внесенням зміни даних до нього від 06.12.2018 за реєстраційним номером КВ 071183401547;

- декларацію про готовність до експлуатації об'єкта, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) на об'єкт: «Реконструкція автомийки (літ. А) за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва» від 14.12.2018 № КВ 141183480894.

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: 235781,94 грн на рік (12%).

Проект рішення передбачає поновити з 03 червня 2026 року приватному підприємству «КАРВОШ» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 02 червня 2011 року № 66-6-00590 для експлуатації та обслуговування багатофункціонального придорожнього комплексу на просп. Броварському, 36 у Дніпровському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:66:477:0016; площа 0,2758 га; справа № 519705339).

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

2. Зауваження до проекту 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. Згідно з Інформацією з Єдиного державного реєстру судових рішень Підприємство на підставі:

– рішення Господарського суду м. Києва від 26.04.10 у справі № 50/206 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/9570494>, повний текст рішення складений 30.04.2010) за позовом Підприємства до Приватного будівельного підприємства «Снага-М», Комунального підприємства «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» про визнання права власності та зобов'язання провести реєстрацію визнано право власності на об'єкт нерухомого майна – нежитлову будівлю, яка знаходиться по проспекту Броварському, 36 (літера «А») в м. Києві, загальною площею 143,6 кв.м. за приватним підприємством «Карвош» (вул. Стрітенська, 3/15-А, м. Київ, код ЄДРПОУ 36858437);

– рішення Господарського суду м. Києва у справі від 19.10.10 № 11/387 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/12180812>, повний текст рішення складений 21.10.2010) за позовом Підприємства до Приватного будівельного підприємства «Снага-М», третя особа на стороні відповідача: Комунальне підприємство «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» про визнання права власності та зобов'язання провести реєстрацію визнано за Приватним підприємством «Карвош» (01025, м. Київ, вул. Стрітенська, буд. 3/15А, ідентифікаційний код 36858437) право власності на нежитлову будівлю (літера «Б») загальною площею 571,6 кв.м, яка знаходиться по проспекту Броварському, 36 в м. Києві.

Водночас судові рішення ухвалені попри заперечення Комунального підприємства «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» щодо неможливості зареєструвати право власності на спірний об'єкт нерухомого майна за відсутності свідоцтва про право власності та акту вводу в експлуатацію, що беззастережно свідчить про відсутність первинної реєстрації права власності як на, яка знаходиться по проспекту Броварському, 36(літера «А») в м. Києві, загальною площею 143,6 кв.м., так і на нежитлову будівлю (літера «Б») загальною площею 571,6 кв.м, яка знаходиться по проспекту Броварському, 36 в м. Києві.

Відповідно до частини першої ст. 182 Цивільного кодексу України, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Згідно із п. 1.6 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 07 лютого 2002 року №7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445, реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених БТІ, яке проводить реєстрацію права власності на ці об'єкти.

Відповідно до п. 4.1 Положення про порядок оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна, затвердженого Розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 31 серпня 2001 року № 1820, зареєстрованого в Київському міському управлінні юстиції 31 серпня 2001 року за № 62/364, Головне управління комунальної власності м. Києва Київської міської

державної адміністрації здійснює оформлення права власності та видає свідоцтва про право власності фізичним та юридичним особам на новозбудовані, перебудовані та реконструйовані об'єкти нежитлового фонду.

За таких обставин рішення Господарського суду у справах № 50/206 від 26.04.10 та № 11/387 від 19.10.10 прийняті з порушенням норм матеріального та процесуального права, що призвело до неправильного вирішення справи, адже судом неповно з'ясовані обставини, що мають значення для справи, адже в судовому засіданні не були спростовані твердження про відсутність як свідоцтв про право власності, так і Актів вводу об'єктів до експлуатації та технічної документації, що призвело до визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна.

Водночас з пояснювальної записки до цього проекту рішення вбачається й таке:

- земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 04.11.2010 № 224/5036 передана в довгострокову оренду на 15 років Підприємству для експлуатації та обслуговування багатофункціонального придорожного комплексу (договір оренди земельної ділянки від 02.06.2011 № 66-6-00590);

- нежитлова будівля (літ.А) має загальну площу 227,7 кв. м (водночас до рішення Господарського суду м. Києва у справі № 50/206 від 26.04.10 визнано право власності на об'єкт нерухомого майна – нежитлову будівлю, яка знаходиться по проспекту Броварському, 36 (літера «А») в м. Києві, загальною площею 143,6 кв.м. – прим.);

- підприємству надано містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція автомийки (літ. А) з прибудовою за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва, затверджені наказом Департаменту містобудування та архітектури від 03.08.2018 № 727.

- Відповідно до інформації, наданої Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 12.12.2025 № 073-4588, зареєстровано:

- подане підприємством повідомлення про початок виконання будівельних робіт щодо об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1): «Реконструкція автомийки (ліст. А) за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва» від 15.08.2018 № КВ 061182270295 із подальшим внесенням зміни даних до нього від 06.12.2018 за реєстраційним номером КВ 071183401547;

- декларацію про готовність до експлуатації об'єкта, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1) на об'єкт: «Реконструкція автомийки (літ. А) за адресою: просп. Броварський, 36 у Дніпровському районі м. Києва» від 14.12.2018 № КВ 141183480894.

Зі змісту пояснювальної записки не вбачається, що земельна ділянка надавалася в користування підприємству чи іншій юридичній або фізичній особі для містобудівних потреб.

З огляду на викладене маємо наголосити, що проект землеустрою щодо відведення земельної Підприємству був затверджений рішенням Київської міської ради від 04.11.2010 № 224/5036, проте право власності на нежитлові будівлі які знаходяться по проспекту Броварському, 36 (літера «А») та (літера «Б») набуто на підставі судових рішень, ухвалених до прийняття рішення Київської міської ради від 04.11.2010 № 224/5036, що свідчить про те, що вказані об'єкти нерухомого майна були самочинно збудовані на земельній ділянці, яку Київська міська рада не надавала як Підприємству, так і приватному будівельному підприємству «Снага-М».

Велика Палата Верховного Суду у постановках від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц, дійшла таких правових висновків:

«6.28. Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (стаття 331 ЦК України).

6.29. Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

6.30. Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.

6.31. Таким чином, системний аналіз наведених положень законодавчих актів дозволяє стверджувати, що **державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.**

6.32. При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного

будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

6.33. Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті.»

Таким чином об'єкт нерухомості, збудований на земельній ділянці, що не була відведена Підприємству для містобудівних потреб, з огляду на відсутність дозвільних документів, які надають право виконувати будівельні роботи, належно затвердженого проєкту, акта введення в експлуатацію будівлі, тому в силу частини 2 статті 376 Цивільного кодексу України право власності у Підприємства на нежитлову будівлю - станцію технічного обслуговування не виникало. Відтак, таке неіснуюче право щодо об'єкта нерухомості не породжує й прав власника щодо розпорядження майном.

Подібний за змістом правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду (постанова від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22), згідно з яким: *«Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Тобто, в розумінні вказаної статті така реєстрація може відбутися виключно на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки».*

Викладене беззастережно свідчить, що підприємство вчинило протиправні дії, спрямовані на заволодіння земельною ділянкою територіальної громади міста Києва у позаконний спосіб (не на конкурентних засадах та без волевиявлення Київської міської ради), тобто її дії спрямовані на **неправомірне та свавільне заволодіння майном територіальної громади міста Києва.**

2.2. Також зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від [04.11.2010 № 224/5036](#) передана Підприємству в оренду на 15 років (договір оренди земельної ділянки від 02.06.2010). Отже строк оренди за договором спливає 01.06.2026.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 виснувала про таке.

«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 може бути укладеним на новий строк саме з 01.11.2024, адже 5-річний строк сплинув 31.10.2024.

Водночас маємо наголосити, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 також виснувала про таке:

«10.2. Абзац третій частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону № 161-XIV імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону № 161-XIV у редакції Закону № 340-IX зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним вище імперативним нормам Закону № 161-XIV, не змінюють визначеного в Законі № 161-XIV моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.».

З огляду на викладене зміст п. 1 проєкту рішення підлягає приведенню у відповідність до наведених висновків Верховного Суду.

2.3. Пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 02 червня 2011 року № 66-6-00590, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 02 червня 2011 року № 66-6-00590 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 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 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 22.10.2025 у справі № 300/4732/24, від 23.07.2025 у справі № 300/2982/24, від 13.03.2024 у справі № 580/4017/21, 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.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 02.03.2026 № 08/231-161/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду, а тому не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/10940

Дата реєстрації 12.03.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 02.03.2026 № 08/231-161/ПР щодо поновлення приватному підприємству «КАРВОШ» договору оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:66:477:0016; площа 0,2758 га; справа № 519705339

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
12.03.2026 № 08/10940

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	12.03.2026 18:54:24 ;	12.03.2026 18:54:20 Розглянув;	12.03.2026 18:54:24 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	12.03.2026 15:35:54 ;		12.03.2026 15:35:54 