



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

30.03.2026 № 08/226-1004

На № 08/231-261/ПР від 20.03.2026

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 20.03.2026 № 08/231-261/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «МОНТАЖБУД-18» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2001 року № 62-6-00014 для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд на вул. Хоткевича Гната, 5 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.

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», розпорядження Київського міського голови від 19 лютого 2016 року № 125/1 «Про перейменування бульвару, вулиць, площі та провулків у місті Києві».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території; земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території промислової (уточнюється червоними лініями) вулиць і доріг (лист Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.01.2025 № 055-501).

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 – 11.02.

З пояснювальної записки до цього проєкту рішення вбачається таке: земельна ділянка забудована, за результатами обстеження встановлено, що на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:68:068:0034 розміщені та експлуатуються двоповерхова капітальна будівля, три одноповерхові капітальні будівлі та металевий ангар. На земельній ділянці розміщені автомобілі, кілька металевих технічних споруд та будівельні матеріали. Кількість будівель зареєстрованих на нерухоме майно не відповідає фактичній кількості будівель розміщених на земельній ділянці. В будівлях та спорудах експлуатуються магазини з продажу інструментів, будівельних матеріалів та СТО (згідно реклами). Земельна ділянка огорожена парканом (акт обстеження земельних ділянок від 28.01.2026 № ДК/12-АО/2026).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству на праві власності належить таке:

- групи нежитлових приміщень № 3 в літ. «Г», загальною площею 157,4 кв. м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 195626048000; номер відомостей про речове право 34053659 від 04.11.2019)

- майновий комплекс (літ. «А» (Будівля побутових приміщень), літ. «Б» (Будівля столярного цеху)), загальною площею 1016 кв. м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1935723080000; номер відомостей про речове право 33648084 від 08.10.2019).

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 18.12.2025 № 313/10780 «Про бюджет міста Києва на 2026 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 252 370,56 грн на рік (4%).

Проект рішення передбачає поновити з 14 квітня 2026 року товариству з обмеженою відповідальністю «МОНТАЖБУД-18» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 13 квітня 2001 року № 62-6-00014 для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд на вул. Хоткевича Гната, 5 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:68:068:0034; площа 0, 3087 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02; справа № 575505974).

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

2. Зауваження до проєкту рішення.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи

зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

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

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

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

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

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

У постанові від 15.03.2023 у справі № 910/1494/22 Верховний Суд наголосив на такому: зважаючи на положення абзаців 3 та 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону України №340-XI від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», слід дійти висновку, що поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення, але, в разі, якщо на орендованій землі державної або комунальної власності розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, то договори оренди цих ділянок, які були укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126¹ Земельного кодексу України .

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

ґрунтується на положеннях статті 126¹ Земельного кодексу України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

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

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

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 Перехідних положень Закону України № 161-XIV, та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося в Законі України № 161-XIV (в редакції, чинній до 15.07.2020), є змістовно різними, оскільки з 16.07.2020 законодавець чітко розмежував два механізми, надані сторонам договору оренди для продовження орендних відносин: 1) переважне право орендаря на укладення нового договору оренди; 2) поновлення попереднього договору на той самий строк і на тих саме умовах.

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

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду, викладені у постановках від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21, від 07.02.2024 у справі № 906/1311/21; від 13.02.2024 у справі № 910/743/23, від 18.04.2024 у справі № 902/453/23; 09.07.2024 у справі № 927/1218/23, від 24.09.2024 у справі № 910/3432/23.

Також зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що земельна ділянка відповідно до п. 8 рішення Київської міської ради від 30.11.2000 № 92/1069 оформлено в оренду Товариством строком на 25 років для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд (договір оренди земельної ділянки від 13.04.2001 № 62-6-00014). Отже строк оренди за договором спливає 12.04.2026.

З огляду на викладене маємо зазначити, що 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».

Надаючи експертні висновки до проєктів рішень управління неодноразово наголошувало на необхідності врахування правового висновку, викладеному у постанові Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 у справі № 910/4790/20 (залишена без змін постановою Верховного Суду від 20.06.2023 у справі № 910/4790/20) за позовом ТОВ «Учбово-спортивний комерційний клуб «Україно» до Київської міської ради про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору виснував (з чим погодився і Верховний Суд) згідно з яким:

«Доводи позивача про те, що його переважне право на поновлення договору не вичерпало свою дію, не було обмежено в часі і тривало до 2018 року, коли Київською міськрадою було прийняте рішення від 20.11.2018 №87/6138 про поновлення договору, відхиляються апеляційним господарським судом, оскільки суперечать зазначеним приписам статті 34 Закону України «Про оренду землі», тому прийняття Київською міськрадою зазначеного рішення не може бути підставою для поновлення договору, дія якого припинялась ще 23.07.2009.».

Водночас 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.

2.2. Пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 2.2 пункту 2 договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2001 року № 62-6-00014, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 24 липня 2004 року № 82-6-00201 (зі змінами) 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 18.10 рішення Київської міської ради від 18.12.2025 № 313/10780 «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.

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.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

Разом з цим, зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення вбачається, що згідно інформації, наданої Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.01.2026 № 055-301 з даними електронної бази документообігу Департаменту містобудування та архітектури та даними Міської інформаційно-аналітичної системи забезпечення містобудівної діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва» та Реєстру будівельної діяльності замовнику будівництва ТОВ «МОНТАЖБУД-18» надано містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва «Нове будівництво виробничо-складської будівлі за адресою: м. Київ, вул. Хоткевича Гната, 5 у Деснянському районі», (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:68:068:0034), затверджені наказом Департаменту від 09.12.2025 № 1651, реєстраційний номер електронної системи VU01:9453-9646-0126-3415.

Згідно з листом від 21.01.2026 № 003 ТОВ «МОНТАЖБУД-18» будуть вживати заходи щодо демонтажу металевих конструкцій.

Також, згідно з актом обстеження земельних ділянок від 28.01.2026 № ДК/12-АО/2026 кількість будівель зареєстрованих на нерухоме майно не відповідає фактичній кількості будівель розміщених на земельній ділянці.

Департамент територіального контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у листі від 30.01.2026 № 064-2053 стосовно надання інформації щодо порушеного благоустрою на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:62:068:0034 на вул. Гната Хоткевича, 5 у Деснянському районі міста Києва, зазначає, що головним спеціалістом - інспектором з благоустрою управління (інспекції) контролю за благоустроєм Департаменту, під час обстеження території виявлено тимчасову споруду та внесено припис № 202520771, щодо усунення порушень Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051 (далі — Правила), шляхом надання документації на розміщення тимчасової споруди.

На припис № 202520771 листом від 11.09.2025 № 01 ТОВ «Монтажбуд-18» надав копію витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на майновий комплекс (індексний номер витягу 184579603) та копію Договору оренди земельної ділянки від 21.03.2001, на термін 25 років.

Головним спеціалістом - інспектором з благоустрою управління (інспекції) контролю за благоустроєм Департаменту, проведено обстеження території та встановлено, що на земельній ділянці розташовані споруди, які візуально мають ознаки капітальних та малі архітектурні форми.

Внесено приписи №№ 202600640, 202601949, 202601916, 202600639, 202601948, 202601946, 202601947, 202601918, 202601917, щодо усунення порушень Правил, шляхом надання документації на розміщення малих архітектурних форм.

На приписи №№ 202600640, 202601949, 202601916, 202600639, 202601948, 202601946, 202601947, 202601918, 202601917 листом від 21.01.2026 № 04 ТОВ «Монтажбуд-18» надав копію витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на майновий комплекс (індексний номер витягу 184579603) та копію Договору оренди земельної ділянки від 21.03.2001, на термін 25 років.

З наведеного вбачається, що розміщені на земельній ділянці споруди належать на праві власності ТОВ «Монтажбуж-18» та не порушують Правила благоустрою міста Києва.

3. Висновок.

Враховуючи викладене можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 20.03.2026 № 08/231-261/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради за умови врахування наданих рекомендацій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/15292

Дата реєстрації 06.04.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок Управління на проєкт рішення Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «МОНТАЖБУД-18» договору оренди земельної ділянки від 13 квітня 2001 року № 62-6-00014 для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих будівель і споруд на вул. Хоткевича Гната, 5 у Деснянському районі м. Києва (575505974)

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
06.04.2026 № 08/15292

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	07.04.2026 17:53:57 ;	07.04.2026 17:53:55 Розглянув;	07.04.2026 17:53:57 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	06.04.2026 13:48:30 ;		06.04.2026 13:48:30 