



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

08.04.2026 № 08/226-1103

На № 08/231-278/ПР від 24.03.2026

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 24.03.2026 № 08/231-278/ПР
«Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТ-РЕГІОН» договору оренди земельної ділянки
від 31 липня 2020 року № 785 для експлуатації та обслуговування об'єктів
транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу)
на вул. Ілленка Юрія, 93 у Шевченківському 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, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку розроблений Детальний план території в межах вулиць Дорогожицької, Мельникова, Якіра, Сім'ї Хохлових затверджений рішенням Київської міської ради від 20.12.2017 № 1004/4011) (далі – ДПТ).

Відповідно до ДПТ земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території вулиць і доріг. Відповідно до проектних рішень ДПТ земельна ділянка передбачена під проїзд до АЗС (лист Департаменту

містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.05.2025 № 055-6122).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, за функціональним призначенням не відносяться до територій зелених насаджень.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.04.

З пояснювальної записки до цього проєкту рішення вбачається таке:

- Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 12.12.2019 № 378/7951 передана в оренду на 5 років Товариству для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (договір оренди земельної ділянки від 31.07.2020 № 785).

- Земельна ділянка розташована в межах червоних ліній (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.05.2025 № 055-6122).

- Ділянка вільна від забудови. Під час обстеження встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:083:0018 вільна від капітальної забудови та використовується як заїзд та виїзд автомобільної заправної станції, розташованої в межах суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:083:0005, яка відповідно до даних Міського земельного кадастру належить на праві приватної власності Товариству (акт обстеження земельної ділянки від 13.05.2025 № ДК/108-АО/2025).

- Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за адресою: вул. Ілленка Юрія, будинок 93 за Товариством зареєстровано право власності на нежитлове приміщення загальною площею 52,4 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2954892180000; номер відомостей про речове право 55467524 від 11.06.2024)

- Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 41 666,47 грн на рік (4%).

Проєкт рішення передбачає укласти з товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» на новий строк на 5 років договір оренди земельної ділянки від 31 липня 2020 року № 785 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на вул. Ілленка Юрія, 93 у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:083:0018; площа 0,0735 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 12.04; справа № 340548130).

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. Пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 31 липня 2020 року № 785, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 31 липня 2020 року № 785 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 пунктах 18.9 рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» та 18.10 рішення Київської міської ради від 18.12.2025 № 313/10780 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.

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

3. Висновок.

Враховуючи викладене можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 24.03.2026 № 08/231-278/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 08/16256

Дата реєстрації 10.04.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проект рішення "Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» договору оренди земельної ділянки від 31 липня 2020 року № 785 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на вул. Ілленка Юрія, 93 у Шевченківському районі м. Києва" від 24.03.202608/231-278/ПР.

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
10.04.2026 № 08/16256

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	10.04.2026 15:32:23 ;	10.04.2026 15:32:21 Розглянув;	10.04.2026 15:32:23 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	10.04.2026 10:20:42 ;		10.04.2026 10:20:42 