



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

20.05.2026 № 08/226-1606

На № 08/231-359/ПР від 11.05.2026

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 11.05.2026 № 08/231-359/ПР
«Про поновлення приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК»
договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року за № 1072 (зі
змінami) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового
будинку на вул. Радистів, 40 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) та на виконання доручення Київського міського голови від
11.05.2026 № 08/231-359/ПР в управлінні захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За
результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити
таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його
прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України
права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений 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, 60 Закону
України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про
адміністративну процедуру».

Детальний план території селища Биківня у Деснянському районі м. Києва,
затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.04.2016 № 330/330 (лист

Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 17.12.2025 № 055-17398).

Відповідно до детального плану території земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової середньо- та малоповерхової забудови, частково до території комунально-складської та частково до території вулиць і доріг. Відповідно до проектних рішень детального плану території на земельній ділянці передбачено будівництво багатоквартирної житлової забудови поверховістю 4-5 поверхів та розміщення газорегуляторного пункту (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.12.2025 № 055-17398).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка забудована. За результатами обстеження встановлено, що на земельній ділянці розташовані 4 добудовані багатоквартирні будинки ЖК «Лісова сказка-2». Два з яких (будинки № 4 та будинок № 3) експлуатуються. Будинок № 1 та № 2 не експлуатуються. Земельна ділянка зі сторони вул. Радистів огорожена парканом, доступ обмежений, виконуються будівельно-оздоблювальні роботи житлового будинку № 1 (акт обстеження земельної ділянки від 29.12.2025 № ДК/264-АО/2025).

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» на праві власності зареєстровано цілісний майновий комплекс на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:62:039:0002 загальною площею 382,6 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1500235680000; номер відомостей про речове право: 25119488 від 01.03.2018).

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 18.12.2025 № 313/10780 «Про бюджет міста Києва на 2026 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 1 521 255,04 грн на рік (3%).

Проектом рішення передбачається поновити з 16 лютого 2026 року приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» на 1 рік договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (із урахуванням договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк зареєстрований 13.12.2022 за № 569, договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк 15.08.2024 зареєстрований за № 920) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:039:0002; площа 2,1238 га; в тому числі в межах червоних ліній 0,1149 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.03; справа № 546605274).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

2.1. Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

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

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

Маємо зазначити, що 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», приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України «Про оренду землі») з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

При цьому відповідно до абзацу 3 Перехідних положень Закону України «Про оренду землі», договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, 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».

Аналогічна правова позиція міститься в постанові Верховного Суду від 05.06.2024 у справі № 910/5994/23.

Також 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.

Відповідно до частини першої статті 126¹ Земельного кодексу України умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Верховний Суд зазначає, що переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк потрібно відрізнити від поновлення договору оренди землі. Поновлення договору передбачає продовження договірних відносин після закінчення строку договору оренди землі, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою та відсутні заперечення орендодавця протягом одного місяця. Цей договір поновлюється на той же строк і на тих самих умовах, що були у ньому передбачені.

В той час, як переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк передбачає можливість установлення інших, відмінних від існуючих, умов за домовленістю сторін, тобто стосується укладення нового договору оренди землі на новий строк і з новими умовами.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 03.04.2024 у справі № 910/14933/22, від 15.05.2024 у справі № 910/698/23, від 23.11.2022 у справі № 906/1314/21 та інших.

Верховний Суд зазначає, що **реалізація права орендаря на продовження орендних правовідносин стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності відбувається саме шляхом укладання договору оренди землі на новий строк** у порядку, передбаченому частинами 1–5 статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Також звертаємо увагу, що пунктом 2 проєкту передбачається внести зміни до договору оренди, який у запропонованій редакції має містити такі вимоги:

«2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України».

Таким чином, саме укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі, яке передбачене частиною першою 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**.

Вказане також підтверджується позицією Верховного Суду від 05 лютого 2025 року № 918/456/24, де серед іншого суд зазначив таке:

«29. Таким чином, нова редакція статті 33 Закону України «Про оренду землі», на відміну від попередньої редакції цієї статті, надає орендарю переважне право перед іншими особами на укладення нового договору, а не поновлення попереднього. сторони договору оренди можуть погодити істотні умови і укласти новий договір оренди на тих самих або нових погоджених сторонами умовах, при цьому укладення нового договору у відповідності до цієї статті здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно зі статтею 122 Земельного кодексу України. **Також нова редакція цієї статті вже не містить положення про можливість поновлення договору на тих самих умовах на той самий строк, яке раніше було зазначено в частині шостій цієї статті та фактично встановлювало механізм «мовчазної згоди», який (механізм) після розмежування процедур переважного права та поновлення договору оренди врегульований законодавцем саме у статті 126¹ Земельного кодексу України.**».

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, а не поновлення договору оренди, механізм якого врегульований приписами статті 126¹ Земельного кодексу України.

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.

Водночас приписи п. 11.7.1 передбачають таке: якщо Орендар, що належно виконував обов'язки за умовами Договору, має намір скористатися переважним правом на укладення Договору на новий строк, він зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку його дії та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії Договору до дня укладення його на новий строк у порядку та у розмірах, встановленим цим Договором.

Як вбачається з преамбули наданого проєкту рішення, предметом розгляду є звернення приватного акціонерного товариства «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» від 03.12.2025 № 546605274.

Як зазначено у п. 3.1 Договору, строк його дії становить 18 (вісімнадцять) місяців, а з огляду на дату його державної реєстрації –

15.08.2024, отже строк його дії спливав 14.02.2026, натомість клопотання про поновлення договору оренди подане 03.12.2025, що свідчить про пропуск встановленого п. 11.7.1 Договору тримісячного строку.

Викладене свідчить про недотримання приватним акціонерним товариством «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» тримісячного строку на надсилання письмового повідомлення про поновлення Договору, що є самостійною та достатньою підставою для відмови в поновленні договору оренди землі, що узгоджується з правовим висновком Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 29.01.2025 у справі № 916/538/24, згідно з яким:

«5.8. Базуючись на зазначених вище позиціях Верховного Суду та узагальнюючи їх, можна зробити висновок, що алгоритм вирішення спорів щодо застосування статті 33 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, що застосовується до спірних правовідносин) в контексті дій сторін Договору виглядає таким чином:

- якщо орендар у строки, встановлені договором або за відсутності інших строків, встановлених договором, у строки, встановлені законом, не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;

<...>

5.9. Для реалізації переважного права на поновлення договору оренди принципово важливим є дотримання обома сторонами договору визначених Законом України "Про оренду землі" строків: орендарем - для повідомлення орендодавця про намір поновити договір оренди, орендодавцем - для відповіді на своєчасно надіслане звернення орендаря. Обов'язок орендодавця розглянути в місячний строк звернення орендаря виникає тільки у випадку виконання орендарем взятого на себе обов'язку повідомлення орендодавця про свій намір у строк, погоджений сторонами в договорі оренди. Така правова позиція є усталеною та міститься, зокрема але не виключно, у постановях Верховного Суду від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20, від 17.07.2024 у справі № 911/1284/23.».

Викладене кореспондується з висновком, який Верховний Суд виклав у постанові від 05.06.2024 у справі № 910/5994/2, згідно з яким:

« ... необхідною умовою вирішення спору є встановлення правомірності і добросовісності поведінки орендаря, дотримання ним порядку реалізації свого права в межах орендних правовідносин сторін та відповідність приписам законодавства проекту договору.

62. Це означає, що для поновлення договору оренди орендар до закінчення строку оренди мав завчасно, у розумний строк (якщо такий строк не був встановлений договором) звернутися до орендодавця з офертою, тобто з проектом відповідного договору, а орендодавець мав розглянути цей проект і або погодитися з ним, або відхилити, або за необхідності провести з орендарем переговори щодо нового строку оренди або зміни умов.».

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.

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.

При цьому **управлінням враховано, що в підпункті 3.1 пункту 3 проєкту рішення передбачено обов'язок товариства** у місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для **підготовки проєкту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (зі змінами) на новий строк.**

Однак в решті назва і зміст проєкту рішення не відповідає вищезазначеним положенням законодавства та потребує доопрацювання відповідно до зауважень і пропозицій, наданих в цьому висновку.

Таким чином, з врахуванням вищезазначених змін законодавства та практики Верховного Суду, а також враховуючи, що проєктом рішення передбачається внесення змін до договору оренди земельної ділянки, **правовідносини, які регулюються зазначеним проєктом рішення мають реалізовуватись шляхом прийняття Київською міською радою рішення про укладання договору оренди землі на новий строк** (у порядку, передбаченому частинами 1–5 статті 33 Закону України «Про оренду землі»), а не про поновлення договору оренди.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачається поновити з 16 лютого 2026 року приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» на 1 рік договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року № 1072 (із урахуванням договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк зареєстрований 13.12.2022 за № 569, договору про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк 15.08.2024 зареєстрований за № 920) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва.

Відповідно до частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Наголошуємо, що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 виснувала, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до приписів статті 33 Закону України «Про оренду землі», почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору.

Надаючи експертні висновки до проєктів рішень управління неодноразово наголошувало на необхідності врахування правового висновку, викладеного 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 припиналась ще 23.07.2009.».

Близький за змістом висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22, згідно з яким:

«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 15.02.2026, адже 18-місячний строк сплинув 14.02.2026.

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 третьої 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. Щодо належного виконання орендарем умов договору як обов'язкової умови для застосування переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк зазначаємо таке.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 05.07.2018 № 1131/5195 земельна ділянка площею 2,1238 га, в тому числі в межах червоних ліній 0,1149 га (кадастровий номер 8000000000:62:039:0002) передана в оренду на 3 роки приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 04.09.2018 за № 1072).

Рішенням Київської міської ради від 09.12.2021 № 4001/4042 договір оренди земельної ділянки зареєстрований 04.09.2018 за № 1072 поновлено на 1 рік (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк зареєстрований 13.12.2022 за № 569).

Рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1703/9669 договір оренди земельної ділянки зареєстрований 04.09.2018 за № 1072 (зі змінами) поновлено на 18 місяців (договір про укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк 15.08.2024 зареєстрований за № 920).

Термін оренди за договором до 14.02.2026.

Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 10.02.2026 № 3633/5/26-15-13-01-13 станом на 01.02.2026 приватне акціонерне товариство «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» не включено до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю.

2.4. Щодо визначення в підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення 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 2026 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 Податкового кодексу 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 Податковим кодексом України. 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 Податкового кодексу України з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII Податкового кодексу України для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу 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 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, підприємствами, 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 Податковим кодексом України, є частиною податкового законодавства.

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 вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 11.05.2026 № 08/231-359/ПР потребує доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальника управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/23610

Дата реєстрації 21.05.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 11.05.2026 № 08/231-359/ПР «Про поновлення приватному акціонерному товариству «РЕМБУДЗВ'ЯЗОК» договору оренди земельної ділянки від 04 вересня 2018 року за № 1072 (зі змінами) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Радистів, 40 у Деснянському районі м. Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
21.05.2026 № 08/23610

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	21.05.2026 18:37:06 ;	21.05.2026 18:37:02 Розглянув;	21.05.2026 18:37:06 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	21.05.2026 07:54:42 ;		21.05.2026 07:54:42 