



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

26.06.2026 № 08/226-2195

На № 08/231-445/ПР від 05.06.2026

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 05.06.2026 № 08/231-445/ПР
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СТОРІКС
БЕРЕСТЕЙСЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 12 листопада 2003
року № 72-6-00116 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування
адміністративно-виробничих та складських будівель і споруд
на вул. Волноваська, 10 у Солом'янському 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», рішення Київської міської ради від 25 серпня 2022 року № 5002/5043 «Про перейменування вулиці Радищева в Солом'янському районі міста Києва».

З пояснювальної записки до цього проєкту рішення вбачається таке:

– земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку не розроблений Детальний план території;

– відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, та інформації, наявної в базі даних МІАС ЗМД «Містобудівний кадастр м. Києва» земельна ділянка функціональним призначенням відноситься переважно території комунально-складської (уточнюється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2026 № 055-6587);

– земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній 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;

– земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.

– частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній. Земельна ділянка потрапляє до меж території, на яку визначені такі планувальні обмеження: зона обмеження забудови за умови безпеки польотів; санітарно-захисна зона (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2026 № 055-6587);

- земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 01.03.2001 № 209/1186 передана в оренду строком на 10 років публічному акціонерному товариству «Трест Київспецбуд» для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих та складських будівель і споруд (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 12.11.2003 за № 72-6-00116);

- рішенням Київської міської ради від 17.02.2015 № 134/999 договір оренди поновлено на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 18.09.2015 № 4206);

- ділянка забудована. Під час обстеження встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:031:0004 огорожена та охороняється, в її межах розташовано адміністративну та виробничу будівлю, складські будівлі, будівлі охорони, котельної та гаражних боксів, деякі будівлі використовуються для ремонту і обслуговування автомобілів, продажу автозапчастин, ремонту та обслуговування інструментів (акт обстеження земельної ділянки від 01.04.2026 № ДК/55-АО/2026).;

- відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за товариством з обмеженою відповідальністю «СТОРИКС БЕРЕСТЕЙСЬКИЙ» зареєстровано закінчений об'єкт будівництвом будівля, літ. Д загальною площею 315,8 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3301842180000, запис про право власності від 17.03.2026, номер відомостей про речове право: 63993944); закінчений об'єкт будівництвом будівля, літ. Г загальною площею 200 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:

3301830080000, запис про право власності від 17.03.2026, номер відомостей про речове право: 63993601); закінчений об'єкт будівництвом будівля, літ. В загальною площею 342 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3301808780000, запис про право власності від 17.03.2026, номер відомостей про речове право: 63993080); закінчений об'єкт будівництвом будівля, літ. Б загальною площею 720,9 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3301788480000, запис про право власності від 17.03.2026, номер відомостей про речове право: 63992546); закінчений об'єкт будівництвом будівля, літ. А загальною площею 562,6 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3301745980000, запис про право власності від 17.03.2026, номер відомостей про речове право: 63991657).

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: 383 022,54 грн на рік (4%).

Проект рішення передбачає поновити з 03 серпня 2026 року товариству з обмеженою відповідальністю «СТОРИКС БЕРЕСТЕЙСЬКИЙ» на 10 років договір оренди земельної ділянки зареєстрований 12 листопада 2003 року за № 72-6-00116 (зі урахуванням договору про поновлення договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 02 серпня 2016 року за № 791) на вул. Волноваська, 10 у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 80000000000:69:031:0004; площа 0,5345 га; категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 11.02; справа № 447055236).

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. 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 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.

Як вбачається з пояснювальної записки до проєкту рішення земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 01.03.2001 № 209/1186 передана в оренду строком на 10 років публічному акціонерному товариству «Трест Київспецбуд» для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих та складських будівель і споруд (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 12.11.2003 за № 72-6-00116).

Маємо наголосити, 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 1».

Викладене дозволяє виснувати, що строк дії Договору оренди з урахуванням рішення постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 21.07.2015 (протокол № 18), на підставі якого вирішено поновити договір оренди земельної ділянки, зареєстрований 12.11.2003 за № 72-6-00116 на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки зареєстрований 02.08.2016 за № 791) сплинув 11.11.2023, що узгоджується з правовим висновком Великої Палати Верховного Суду, що викладений у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21, згідно з яким Велика Палата Верховного Суду виснувала про таке:

«Беручи до уваги наявність усіх юридичних фактів, необхідних для виникнення в орендаря права на поновлення договору оренди з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», та враховуючи, що строк, на який договір міг бути поновлений відповідно до

вказаної норми, почав свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії договору (20 листопада 2013 року) та сплине 19 листопада 2026 року...».

З преамбули проєкту рішення вбачається, що він підготовлений за результатом розгляду клопотань Товариства від 26.03.2026 № 447055236.

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 припиналась 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.».

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, з огляду на що 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 зареєстрованого 12 листопада 2003 року за

№ 72-6-00116 (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 зареєстрованого 12 листопада 2003 року за № 72-6-00116 (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 2026 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 02.04.2026 у справі № 280/2977/25, від 31.03.2026 у справі № 802/1672/17-а, від 22.10.2025 у справі № 300/4732/24, 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 05.06.2026 № 08/231-445/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 08/30454

Дата реєстрації 29.06.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 05.06.2026 № 08/231-445/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СТОРІКС БЕРЕСТЕЙСЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 12 листопада 2003 року № 72-6-00116 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничих та складських будівель і споруд на вул. Волноваська, 10 у Солом'янському районі м. Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
29.06.2026 № 08/30454

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	29.06.2026 11:47:57 ;	29.06.2026 11:47:53 Розглянув;	29.06.2026 11:47:57 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.06.2026 08:59:20 ;		29.06.2026 08:59:20 