



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

22.07.2026 № 08/226-2544

На № 08/231-522/ПР від 13.07.2026

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 13.07.2026 № 08/231-522/ПР
«Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки зареєстрованого
18 квітня 2005 року за №78-6-00272 (зі змінами) для експлуатації та
обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних
блоків на перетині просп. Оболонського та просп. Степана Бандери у
Оболонському 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 13.07.2026 №08/231-522/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 звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» від 12 лютого 2026 року № 647250529 та 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, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», рішення Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 559/559

«Про перейменування вулиць, проспекту та провулку у місті Києві» Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території вулиць і доріг та частково до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.02.2026 № 055-3706).

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

Земельна ділянка забудована. Під час обстеження встановлено, що на земельній ділянці розташовано будівлі та споруди торговельного призначення та закладів громадського харчування (торговельні павільйони та кафе). Також вбачається, що частина зазначених будівель та споруд розташована в межах суміжних земельних ділянок комунальної власності з кадастровими номерами 8000000000:78:085:0011, 8000000000:78:085:0016 з кодом виду цільового призначення - 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та з кадастровим номером 8000000000:78:085:0014 з кодом виду цільового призначення 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, стосовно яких рішень щодо передачі їх будь-яким особам в користування (власність) Київська міська рада не приймала (акт обстеження земельної ділянки від 06.04.2026 № ДК/60-АО/2026).

В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відсутня інформація щодо зареєстрованих прав на нерухоме майно за Товариством з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС».

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: 430 368, 75 грн на рік (5%).

1. Проєктом рішення передбачається поновити з 12 березня 2026 року Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» на 10 років договір оренди земельної ділянки від 18 квітня 2005 року за № 78-6-00272 (з урахуванням договору про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 09 листопада 2010 року за № 78-6-00652, договору про поновлення договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 11 березня 2016 року за № 313) для експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків на перетині просп. Оболонського та просп. Степана Бандери у Оболонському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:78:085:0009; площа 0,1157 га; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 647250529).

Згідно з інформацією, наявною в Управлінні, Печерською окружною прокуратурою міста Києва здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні № 12025105060000285 від 12.05.2025 за

ознаками кримінального правопорушення, передбаченого статтею 356 Кримінального кодексу України.

За інформацією, наданою органом прокуратури, у ході досудового розслідування встановлюються підстави та обставини, які можуть свідчити про порушення вимог земельного законодавства під час використання ТОВ «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» земельної ділянки комунальної власності з кадастровим номером 80000000000:78:085:0009, розташованої на перетині проспекту Оболонського та проспекту Степана Бандери в Оболонському районі міста Києва, для експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків.

Наявність зазначеного кримінального провадження та обставини, що досліджуються в його межах, підлягають урахуванню під час вирішення питання щодо поновлення договору оренди зазначеної земельної ділянки. Це зумовлено тим, що результати досудового розслідування можуть мати істотне значення для оцінки дотримання орендарем вимог земельного законодавства, належного виконання ним обов'язків за договором оренди, а також наявності чи відсутності підстав для поновлення такого договору.

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 установа 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».

Викладене кореспондується з правовим висновком Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 03.12.2025 у справі № 910/10665/24, згідно з яким:

«72. Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на важливість принципу *superficies solo cedit* (збудоване на поверхні слідує за нею). Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, хоча безпосередньо і не закріплений у такому вигляді в законі, знаходить вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства (див. постанови від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16 (пункт 8.5), від 03.04.2019 у справі № 921/158/18 (пункт 51), від 22.06.2021 у справі № 200/606/18 (пункти 37-38)). Згідно з вказаним принципом особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під таким будинком і спорудою після їх набуття (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 263/6022/16-ц (пункт 42)).

73. До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (частина перша статті 377 ЦК України).

74. З урахуванням наведених приписів у разі наявності в особи права власності саме на об'єкт нерухомості відсутність підстав для поновлення договору оренди землі (укладання договору оренди на новий строк) в порядку статті 33 Закону України "Про оренду землі" не може бути перешкодою для реалізації такою особою права користування земельною ділянкою, необхідною для обслуговування її об'єкта, а також для оформлення відповідних договірних відносин щодо цієї ділянки.

75. У такому випадку, з огляду на вимоги чинного законодавства, реалізація цього права має здійснюватися саме шляхом укладання нового договору оренди, що передбачає узгодження сторонами нових істотних умов. При цьому, факт відмови орендодавця від продовження договору оренди або прийняття рішення про припинення договірних відносин не може розцінюватися як підстава для автоматичного поновлення договору оренди на попередніх умовах (мовчазна згода).».

Як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 12.02.2004 № 59/1269 передана в довгострокову оренду на 15 років Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків. Договір оренди земельної ділянки був укладений на 5 років (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 18.04.2005 за № 78-6-00272). 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 закінчився 17.04.2026, що узгоджується з правовим висновком Великої Палати Верховного Суду, викладеним у постанові від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21, згідно з яким Верховний Суд виснував 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...».

Водночас згідно з умовами Договору оренди земельної ділянки після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію. Як вже зазначалося, **строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився 17.04.2026, отже Товариство було зобов'язане звернутися із повідомленням не пізніше 17.01.2026, але звернулося, як зазначено у пояснювальній записці, 12.02.2026.**

Переважне право не виникає автоматично лише у зв'язку із закінченням договору, а реалізується виключно за умови належного виконання договору орендарем та дотримання процедури повідомлення орендодавця.

Отже, недотримання орендарем встановленої договором процедури реалізації переважного права не відповідає принципам добросовісності та належного виконання договірних зобов'язань.

Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у постанові від 30.04.2025 у справі № 172/1520/23 виснував про таке:

«68. Так, для поновлення договору оренди відповідно до положень статті 33 Закону від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV і задоволення позову про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди, орендарю необхідно у відповідний строк звернутись до орендодавця з листом про намір скористатись переважним правом на поновлення з доданим до нього проектом додаткової угоди.

69. Частиною другою статті 33 Закону від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV встановлено, що орендар повинен повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

76. Із наведених положень законодавства вбачається, що коли одна із сторін за умовами договору взяла на себе певні зобов'язання, то інша сторона

вправі очікувати, що такі обов'язки будуть виконані у встановлені строки. У разі ж коли така сторона порушила умови договору, зобов'язання вважається невиконаним.

77. Позивач вказаний у договорі строк пропустив і звернувся до відповідача-2 із повідомленням про намір поновити та продовжити дію договору оренди землі 26 червня 2023 року, що унеможлиблює, з урахуванням наведених вище правових висновків та умов договору, задоволення позову про поновлення договору оренди землі на підставі статті 33 Закону від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV, оскільки орендарем було порушено процедуру повідомлення про намір скористатись переважним правом на поновлення договору оренди.

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.».

Таким чином, у зв'язку з недотриманням ТОВ «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» встановленого договором та статтею 33 Закону України «Про оренду землі» порядку реалізації переважного права, Товариство втратило переважне право на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк.

За таких обставин оформлення права користування спірною земельною ділянкою може здійснюватися виключно у порядку, передбаченому статтями 122, 123, 124 Земельного кодексу України, шляхом прийняття Київською міською радою відповідного рішення про передачу земельної ділянки в оренду та укладення нового договору оренди землі, а не шляхом поновлення договору оренди, строк дії якого вже закінчився.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» не зареєстровано права власності на будь-які об'єкти нерухомого майна, розташовані на спірній земельній ділянці. При цьому розміщені на земельній ділянці торговельні павільйони (переставні тимчасові торговельні модульні блоки) за своїми ознаками є тимчасовими спорудами, не належать до об'єктів нерухомого майна у розумінні статті 181 Цивільного кодексу України та статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а тому не можуть бути підставою для застосування винятку, передбаченого частиною першою статті 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності.

Також актом обстеження земельної ділянки встановлено, що частина торговельних павільйонів розміщена в межах суміжних земельних ділянок комунальної власності, щодо яких Київська міська рада рішень про передачу у власність чи користування не приймала, що свідчить про використання таких земельних ділянок без належної правової підстави та потребує оцінки з точки зору належного виконання орендарем умов договору оренди.

Крім того, матеріалами кадастрової справи підтверджується, що за ТОВ «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» не зареєстровано права власності на об'єкти нерухомого майна, а розташовані на земельній ділянці переставні тимчасові торговельні модульні блоки (торговельні павільйони) є тимчасовими спорудами та не належать до об'єктів нерухомого майна. За таких обставин відсутні й правові підстави для застосування винятку, передбаченого частиною першою статті 126¹ Земельного кодексу України.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 12.02.2004 № 59/1269 земельна ділянка передана в довгострокову оренду на 15 років Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків. Договір оренди земельної ділянки був укладений на 5 років (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 18.04.2005 за № 78-6-00272).

Рішенням Київської міської ради від 29.04.2010 № 661/4099 внесено зміни до пункту 3.1 договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 18.04.2005 за № 78-6-00272, а саме: слова та цифри «Договір укладено на 5 (п'ять) років» замінено словами та цифрами : «Договір укладено на 10 (десять) років» (договір про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки зареєстрований 09.11.2010 за № 78-6-00652).

Висновком до кадастрової справи № А-21593 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 21 від 08.09.2015 договір оренди земельної ділянки зареєстрований 18.04.2005 за № 78-6-00272 (зі змінами) поновлено Товариству з обмеженою

відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки зареєстрований 11.03.2016 за № 313).

Водночас з пояснювальної записки вбачається, що термін оренди за договором до 11.03.2026.

Окремо слід звернути увагу на те, що проєктом рішення пропонується поновити договір оренди земельної ділянки з **12.03.2026**, тоді як строк дії договору закінчився **17.04.2026**.

Такий підхід не відповідає правовій природі поновлення договору оренди земельної ділянки та правовим висновкам Великої Палати Верховного Суду.

Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 зазначено, що строк, на який договір може бути поновлений відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», починає свій перебіг з **наступного дня після закінчення строку дії договору**. Аналогічно у постанові Великої Палати Верховного Суду від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 наголошено, що зі спливом строку дії договору припиняється і речове право оренди земельної ділянки.

Відповідно до матеріалів кадастрової справи первісний договір оренди земельної ділянки був укладений та зареєстрований **18.04.2005** за № 78-6-00272 строком на 5 років. Рішенням Київської міської ради від **29.04.2010 № 661/4099** строк дії договору було збільшено до 10 років, а договором про внесення змін і доповнень, зареєстрованим **09.11.2010** за № 78-6-00652, відповідні зміни внесено до договору оренди. У подальшому договір оренди, укладений 18.04.2005, було поновлено на 10 років, що оформлено договором про поновлення, зареєстрованим **11.03.2016** за № 313.

Таким чином, враховуючи, що перебіг строку дії договору оренди обчислюється з моменту укладення первісного договору, а саме з **18.04.2005**, строк дії поновленого договору закінчується **17.04.2026**.

Водночас у пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що строк дії договору закінчується **11.03.2026**, однак будь-якого правового обґрунтування визначення саме цієї дати не наведено.

Отже, у разі поновлення договору його дія могла розпочатися виключно з **18.04.2026**, тобто з дня, наступного після закінчення строку дії договору. Натомість запропоноване проєктом рішення поновлення договору з **12.03.2026**, тобто майже через рік після припинення дії договору та речового права оренди, фактично не є поновленням існуючих орендних правовідносин, а передбачає виникнення нових правовідносин після тривалої перерви.

За таких обставин поновлення договору з 12.03.2026 не узгоджується з положеннями статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, що підлягає застосуванню), правовими висновками Великої Палати Верховного Суду та самою правовою природою інституту поновлення договору оренди земельної ділянки. У разі припинення договору оренди та впливу значного часу після його закінчення питання передачі земельної ділянки в користування має вирішуватися у порядку, встановленому земельним законодавством для надання земельних ділянок комунальної власності у користування, а не шляхом поновлення договору, строк дії якого вже припинився.

За таких обставин проєкт рішення фактично спрямований на реалізацію переважного права орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк, тоді як його зміст та назва побудовані як рішення про поновлення договору оренди. Зазначена невідповідність потребує усунення шляхом приведення проєкту рішення у відповідність до вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі», статті 126¹ Земельного кодексу України та актуальної практики Верховного Суду.

Отже, прийняття проєкту рішення у запропонованій редакції не відповідатиме вимогам Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та сформованій практиці Верховного Суду.

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

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 2.2 пункту 2 договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 18 квітня 2005 року за № 78-6-00272 визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 18 квітня 2005 року за № 78-6-00272 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.».**

2.2. 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 12.02.2004 № 59/1269 земельна ділянка передана в довгострокову оренду на 15 років Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків. Договір оренди земельної ділянки був укладений на 5 років (договір оренди земельної ділянки зареєстрований 18.04.2005 за № 78-6-00272).

Рішенням Київської міської ради від 29.04.2010 № 661/4099 внесено зміни до пункту 3.1 договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 18.04.2005 за № 78-6-00272, а саме: слова та цифри «Договір укладено на 5 (п'ять) років замінено словами та цифрами : «Договір укладено на 10 (десять) років» (договір про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки зареєстрований 09.11.2010 за № 78-6-00652).

Висновком до кадастрової справи № А-21593 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 21 від 08.09.2015 договір оренди земельної ділянки зареєстрований 18.04.2005 за № 78-6-00272 (зі змінами) поновлено Товариству з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки зареєстрований 11.03.2016 за № 313).

Водночас з пояснювальної записки вбачається, що термін оренди за договором до 11.03.2026.

Однак, згідно з умовами Договору оренди земельної ділянки після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію. Як вже зазначалося, **строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився 17.04.2026, отже Товариство було зобов'язане звернутися із повідомленням не пізніше 17.01.2026, але звернулося, як зазначено у пояснювальній записці, 12.02.2026.**

Зазначені обставини свідчать про недотримання орендарем умов та процедури договору.

Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 10.04.2026 № 10171/5/26-15-13-01-03 станом на 01.04.2026 за Товариством з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» податковий борг не обліковується.

Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному вебсайті ДПС України, станом на 01.04.2026 Товариство з обмеженою відповідальністю «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.

2.3. 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 18.9 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.*

2.4. Щодо зміни розміру орендної плати зазначаємо таке.

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення первісним договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим 18 квітня 2005 року за № 78-6-00272 (зі змінами), було встановлено розмір орендної плати у розмірі **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Водночас пунктом 2 проєкту рішення пропонується визначити річну орендну плату на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, що фактично призводить до зменшення розміру орендної плати до **5 %**.

Разом з тим відповідно до частин першої – п'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» реалізація орендарем переважного права здійснюється шляхом укладення договору оренди землі на новий строк на умовах, погоджених сторонами. Зміна істотних умов договору, у тому числі розміру орендної плати, можлива виключно за взаємною згодою сторін.

Матеріали кадастрової справи та пояснювальна записка до проєкту рішення не містять відомостей про звернення орендаря щодо зміни розміру орендної плати або пропозиції орендодавця щодо погодження іншого розміру орендної плати. **Відсутні також належні правові та фактичні підстави, які б обґрунтовували необхідність зменшення погодженого сторонами розміру орендної плати з 6 до 5 відсотків, що призведе до зменшення дохідної частини бюджету міста Києва на відповідний бюджетний період, адже проєкт рішення не передбачає фінансово-економічного обґрунтування необхідності зменшення розміру орендної плати для орендаря, який втратив переважне право на укладення договору на новий строк.**

З огляду на викладене, у разі відсутності взаємно погоджених сторонами змін до істотних умов договору проєкт рішення підлягає доопрацюванню шляхом збереження розміру орендної плати, визначеного чинним договором оренди земельної ділянки, а саме 6 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

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 13.07.2026 № 08/231-522/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду і не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/36432

Дата реєстрації 31.07.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.07.2026 № 08/231-522/ПР «Про поновлення ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛІДАРНІСТЬ-ПЛЮС» договору оренди земельної ділянки зареєстрованого 18 квітня 2005 року за №78-6-00272 (зі змінами) для експлуатації та обслуговування комплексу переставних тимчасових торговельних модульних блоків на перетині просп. Оболонського та просп. Степана Бандери у Оболонському районі м. Києва».

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
31.07.2026 № 08/36432

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	31.07.2026 15:14:13 ;	31.07.2026 15:14:10 Розглянув;	31.07.2026 15:14:13 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	30.07.2026 16:38:41 ;		30.07.2026 16:38:41 