



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

30.07.2026 № 08/226- 2635

На № 08/231-526/ПР від 14.07.2026

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 14.07.2026 № 08/231-526/ПР
«Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 26 березня 2026 року
№ 368/10835 «Про поновлення Обслуговуючому кооперативу
«ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА»
договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами)
для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних
житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-А
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 14.07.2026 № 08/231-526/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.

Згідно з пояснювальною запискою метою проєкту рішення є визначення річної орендної плати, передбаченої у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року №346 (зі змінами) на рівні 0,1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на відповідний рік.

Проєкт рішення підготовлено відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, статті 288 Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду землі» та «Про адміністративну процедуру», пункту 34 частини першої

статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проектом рішення передбачено:

1. Внести до рішення Київської міської ради від 26 березня 2026 № 368/10835 «Про поновлення Обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» (далі – ОК «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА»)) договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі м. Києва» такі зміни:

1.1. Пункт 2.1. викласти в такій редакції:

«Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2. пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) визначається на рівні 0, 1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на відповідний рік».

2. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

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

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.

Частинами першою, другою, десятою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що 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.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до абзацу першого пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Пунктом 288.4 статті 288 Податкового кодексу України передбачено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем (крім випадків консервації таких земельних ділянок або визнання земельних ділянок забрудненими (потенційно забрудненими) вибухонебезпечними предметами).

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

288.5.1 не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

288.5.2 не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (пункт 5 статті 288 Податкового кодексу України);

288.5.3. може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах;

288.5.4. для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку;

288.5.5. для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, [перелік](#) яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки;

288.5.6. для акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства і є його правонаступником, за землі сільськогосподарського призначення, передані в оренду відповідно до статті 120¹ Земельного кодексу України, - не менше 12 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а якщо нормативну грошову оцінку земельної ділянки не проведено - не менше 12 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або області.

Рішенням Київської міської ради від 29 листопада 2018 року №210/6261 «Про передачу ОБСЛУГОВУЮЧОМУ КООПЕРАТИВУ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "НАША ПЕРЛИНА» надано в оренду земельну ділянку для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-а у Деснянському районі м. Києва».

Відповідно до вищевказаного рішення укладено договір оренди земельної ділянки №546 від 22.07.2019, посвідчений ПН КМНО Дем'яненко Т.М. (номер відомостей про речове право: 32494738, інформація з Державного реєстра речових прав на нерухоме майно від 27.07.2026 № 487468990).

Рішенням Київської міської ради від 07 листопада 2019 року № 19/7592 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки, в частині розміру річної орендної плати за земельну ділянку.

Договором про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09.12.2019 № 935 внесено зміни до підпункту 4.2. в такій редакції:

« 4.2.Річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі:

- 0,1 (нуль цілих однієї десятої) відсотка від її нормативної грошової оцінки на період будівництва та після введення об'єктів будівництва в експлуатацію для частин цієї земельної ділянки, що розраховується пропорційно площі житлового фонду».

Рішенням Київської міської ради від 26 березня 2026 року №368/10835 поновлено з 23 липня 2024 року на 5 років ОК «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» договір оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (у редакції договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 09 грудня 2019 року № 935) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:017:0010; площа 1,3013 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 02,03; справи № 576205082, № 681560587).

Встановлено, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

Таким чином, орган місцевого самоврядування та орендар мають право ініціювати внесення змін до діючого договору оренди, зокрема коригувати розмір орендної плати, вказано у п. 13 Типового договору оренди земельної ділянки затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 3 березня 2004 року.

Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Відповідно до статті 30 Закону України "Про оренду землі" зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

Враховуючи викладене, з урахуванням положень законодавства, проєкт рішення Київської міської ради від 14.07.2026 № 08/231-526/ПР «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 26 березня 2026 року № 368/10835 «Про поновлення Обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на

вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі м. Києва
рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Ірина Шульга
Юлія Литвиненко
202-72-36

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/36404

Дата реєстрації 31.07.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 14.07.2026 № 08/231-526/ПР «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 26 березня 2026 року № 368/10835 «Про поновлення Обслуговуючому кооперативу «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НАША ПЕРЛИНА» договору оренди земельної ділянки від 22 липня 2019 року № 546 (зі змінами) для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків на вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі м. Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
31.07.2026 № 08/36404

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 15:05:12 ;	31.07.2026 15:05:08 Розглянув;	31.07.2026 15:05:12 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	30.07.2026 09:31:57 ;		30.07.2026 09:31:57 