

08/231-590/17
06.08.2022



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

V сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

ПРОЄКТ

Про особливості нарахування орендної плати та плати за фактичне користування майном територіальної громади міста Києва, пошкодженням внаслідок збройної агресії російської федерації, та захист прав користувачів такого майна

Відповідно до статей 25, 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 762, 784 Цивільного кодексу України, статті 286 Господарського кодексу України, статті 288 Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду державного та комунального майна», та «Про оренду землі», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473, ураховуючи листи Торгово-промислової палати України щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), спричинених збройною агресією російської федерації проти України, беручи до уваги, що статтею 288 Податкового кодексу України вже передбачено ненарахування орендної плати за договорами оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, що непридатні для використання (зокрема у зв'язку із забрудненням вибухонебезпечними предметами), з метою підтримки суб'єктів господарювання, майно яких пошкоджене або знищене внаслідок бойових дій, ракетних ударів, обстрілів та інших наслідків збройної агресії, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Установити, що обставинами, за наявності яких застосовується це рішення, є пошкодження або знищення відповідного майна (об'єкта оренди або розташованого на орендованій земельній ділянці об'єкта нерухомого майна

орендаря) внаслідок збройної агресії російської федерації проти України, зокрема внаслідок ракетних ударів, ударів безпілотних літальних апаратів, артилерійських обстрілів, вибухів, руйнувань, пожеж та інших наслідків бойових дій.

2. Установити, що дія цього рішення поширюється на:

2.1. договори оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, єдиних майнових комплексів комунальної власності територіальної громади міста Києва, а також майна юридичних осіб, установ та організацій, що перебуває у сфері управління Київської міської ради, її виконавчого органу (Київської міської державної адміністрації), районних в місті Києві державних адміністрацій, комунальних підприємств, установ та організацій, – у разі якщо таке майно (об'єкт оренди) було пошкоджене або знищене внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення;

2.2. договори оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва (а також фактичне користування такими земельними ділянками за відсутності договору) – у разі якщо об'єкт нерухомого майна (будівля, споруда, інше нерухоме майно), що належить орендареві (користувачеві) та розташований на такій земельній ділянці, для експлуатації, обслуговування або будівництва якого була надана (використовується) ця земельна ділянка, був пошкоджений або знищений внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення.

3. Установити, що за наявності обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення, орендна плата (плата за користування) нараховується у таких розмірах:

3.1. у разі повного знищення або пошкодження об'єкта (об'єктів) нерухомого майна орендаря, розташованого на орендованій земельній ділянці, унаслідок чого повністю унеможлиблюється використання земельної ділянки за цільовим призначенням (зокрема, якщо земельна ділянка надавалася для розміщення, експлуатації чи обслуговування одного об'єкта, або якщо знищено всі розташовані на ній об'єкти орендаря), – орендар (користувач) звільняється від сплати орендної плати за таку земельну ділянку у повному обсязі на весь період, що триває до відновлення (відбудови, введення в експлуатацію) відповідного об'єкта нерухомого майна, з урахуванням граничного строку, встановленого пунктом 5 цього рішення;

3.2. у разі знищення або пошкодження окремого об'єкта (окремих об'єктів) нерухомого майна орендаря за наявності на тій самій земельній ділянці інших придатних до використання об'єктів орендаря, – орендар звільняється від сплати орендної плати за земельну ділянку пропорційно частці знищеного (пошкодженого) майна, яка визначається як співвідношення загальної площі знищених (пошкоджених та непридатних до використання) об'єктів нерухомого майна до загальної площі всіх об'єктів нерухомого майна орендаря, розташованих на цій земельній ділянці (за даними правовстановлюючих документів, технічної документації, Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно тощо). Звільнення застосовується на весь період до відновлення відповідних об'єктів, з урахуванням граничного строку, встановленого пунктом 5 цього рішення;

- 3.3. у разі повного знищення або пошкодження об'єкта оренди (нерухомого чи іншого майна комунальної власності), унаслідок чого об'єкт є непридатним для використання за цільовим призначенням, – орендар звільняється від сплати орендної плати у повному обсязі на весь період непридатності об'єкта, з урахуванням граничного строку, встановленого пунктом 5 цього рішення;
- 3.4. у разі незначного пошкодження об'єкта оренди (нерухомого чи іншого майна комунальної власності, окрім земельних ділянок комунальної власності), за якого об'єкт зберігає придатність для використання за цільовим призначенням і діяльність орендаря фактично не припиняється (зокрема пошкодження вікон, дверей, покрівлі, фасаду, скління, внутрішнього оздоблення без порушення несучих конструкцій), – орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків від розміру орендної плати, визначеної договором, – до дня усунення наслідків пошкодження;
- 3.5. у разі часткового пошкодження об'єкта оренди (нерухомого чи іншого майна комунальної власності, окрім земельних ділянок комунальної власності), коли частина об'єкта є непридатною для використання, а частина зберігає придатність, – орендна плата нараховується у розмірі одного відсотка від розміру орендної плати, визначеної договором, – до дня усунення наслідків пошкодження;
- 3.6. у разі непридатності земельної ділянки (її частини) для використання за цільовим призначенням у зв'язку із забрудненням вибухонебезпечними предметами (уламками, невибуховими боєприпасами, іншими небезпечними наслідками бойових дій), – орендар (користувач) звільняється від сплати орендної плати за таку земельну ділянку (її відповідну частину) за період, який починається з першого числа місяця, на який припадає дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності (або дата виявлення забруднення), і завершується останнім числом місяця, в якому земельну ділянку визнано придатною для використання.

Якщо знищений (пошкоджений) об'єкт нерухомого майна має вирішальне значення для функціонування єдиного майнового комплексу або використання земельної ділянки в цілому (зокрема об'єкти інженерно-технічного забезпечення, інженерні мережі, єдиний виробничий чи технологічний вузол), унаслідок чого унеможливорюється або істотно ускладнюється використання інших об'єктів та земельної ділянки за призначенням, орендар звільняється від сплати орендної плати у більшому розмірі, ніж визначено за пропорцією (підпункт 3.2 цього рішення), або у повному обсязі. Наявність таких обставин та відповідний розмір звільнення встановлюються актом обстеження (рішенням, висновком) відповідної комісії, зазначеної у пункті 4 цього рішення.

Звільнення від орендної плати та знижений розмір орендної плати, визначені цим пунктом, застосовуються замість базових ставок орендної плати (у тому числі знижених у розмірі 50 відсотків), передбачених Методикою розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Києва, затвердженою рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2023 року № 6320/6361 (зі змінами), та рішенням Київської міської ради від 30 березня 2022 року № 4551/4592 (зі змінами).

4. Установити, що факт пошкодження або знищення відповідного майна (об'єкта оренди або розташованого на орендованій земельній ділянці об'єкта нерухомого майна орендаря), а також ступінь такого пошкодження (повне або часткове) підтверджується одним із таких документів:

- 4.1. актом комісійного обстеження об'єкта, складеним відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473, та/або звітом за результатами технічного обстеження; або
- 4.2. рішенням (висновком) відповідної комісії з обстеження пошкоджених (зруйнованих) об'єктів; або
- 4.3. довідкою (сертифікатом) Торгово-промислової палати України чи регіональної торгово-промислової палати про засвідчення формажорних обставин; або
- 4.4. іншим документом, що підтверджує знищення об'єкта нерухомого майна, – акти Державної служби України з надзвичайних ситуацій, довідки Національної поліції України, акти про пожежу тощо.

Подання орендарем (користувачем) орендодавцеві (балансоутримувачеві) одного із зазначених документів є достатньою підставою для перерахунку (припинення нарахування) орендної плати відповідно до пункту 3 цього рішення без укладення додаткової угоди; за зверненням орендаря відповідні зміни вносяться до договору.

5. Установити, що звільнення від орендної плати (знижений розмір орендної плати), визначені пунктом 3 цього рішення, застосовуються з першого числа місяця, у якому сталося пошкодження (знищення) відповідного майна, та діють до дня відновлення можливості використання об'єкта оренди (земельної ділянки) за цільовим призначенням, але у будь-якому разі не довше 12 (дванадцяти) місяців з дня пошкодження (знищення) відповідного майна.

Після спливу зазначеного дванадцятимісячного строку орендна плата нараховується у повному розмірі, визначеному договором, незалежно від стану відновлення об'єкта, крім випадків продовження строку відповідно до абзацу третього цього пункту.

За вмотивованим зверненням орендаря (користувача) строк дії звільнення (зниженого розміру орендної плати) може бути продовжено за рішенням відповідної комісії (уповноваженого органу) на строк до 12 (дванадцяти) місяців – за умови, що орендар вживає добросовісних та своєчасних заходів до відновлення (відбудови) об'єкта, зокрема замовив проектну документацію, звернувся за отриманням містобудівних умов та обмежень чи інших дозвільних

документів або розпочав відновлювальні роботи, а невідновлення об'єкта у межах первісного строку зумовлене об'єктивними обставинами, що не залежать від орендаря. Кількість продовжень строку в межах дії воєнного стану не обмежується.

6. Установити, що несплата або неповна сплата орендарем орендної плати за період, протягом якого відповідне майно (об'єкт оренди або розташований на орендованій земельній ділянці об'єкт нерухомого майна орендаря) було пошкоджене або знищене внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення, не вважається порушенням орендарем умов договору оренди.

Обставини, зазначені у пункті 1 цього рішення, визнаються обставинами непереборної сили (форс-мажором), за наявності яких орендар об'єктивно позбавлений можливості користуватися майном (земельною ділянкою) та сплачувати орендну плату у повному розмірі.

7. Установити, що договір оренди майна (земельної ділянки), зазначеного у пункті 2 цього рішення, не може бути розірваний з ініціативи орендодавця (балансоутримувача) та/або визнаний припиненим у зв'язку з несплатою чи неповною сплатою орендної плати, якщо така несплата (неповна сплата) зумовлена пошкодженням або знищенням відповідного майна внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення. Орендодавці (балансоутримувачі) не мають права нараховувати орендарям штрафні санкції, пеню, неустойку та інші нарахування за несплату орендної плати за відповідний період.

8. Пункти 3, 6 та 7 цього рішення поширюються також на випадки фактичного користування (або перебування у володінні) майном чи земельною ділянкою територіальної громади міста Києва за відсутності укладеного договору оренди (у тому числі коли строк дії договору оренди закінчився, договір оренди був розірваний або визнаний недійсним), якщо відповідне майно (об'єкт) було пошкоджене або знищене внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення.

9. Установити, що за період, протягом якого відповідне майно було пошкоджене або знищене внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення, і особа була об'єктивно позбавлена можливості користуватися майном (земельною ділянкою) за призначенням, плата за фактичне користування (у тому числі у вигляді безпідставно збережених коштів у розумінні статті 1212 Цивільного кодексу України) не нараховується, а за наявності часткової можливості користування – нараховується у розмірах, визначених пунктом 3 цього рішення.

10. Орендодавцям (балансоутримувачам) майна територіальної громади міста Києва, Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) переглянути нарахування орендної плати за майно, пошкоджене або знищене внаслідок обставин, зазначених у пункті 1 цього рішення, привівши їх у відповідність до цього рішення.

11. Установити, що суми орендної плати (плати за фактичне користування), сплачені за період, протягом якого відповідне майно було пошкоджене (знищене) та застосовувалося звільнення (знижений розмір плати) відповідно до

пункту 3 цього рішення, за заявою особи зараховуються в рахунок майбутніх платежів після відновлення використання майна.

12. Орендодавцям (балансоутримувачам) майна територіальної громади міста Києва забезпечити внесення відповідних змін до договорів оренди у місячний строк з дня надходження заяви орендаря (користувача) та підтвердних документів, зазначених у пункті 4 цього рішення.

13. Департаменту комунальної власності м. Києва та Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити доведення цього рішення до відома орендодавців (балансоутримувачів), орендарів та користувачів майна територіальної громади міста Києва.

14. Офіційно оприлюднити це рішення в установленому порядку.

15. Рішення Київської міської ради набирає чинності з дня його оприлюднення.

16. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



Віталій НЕСТОР

ПОГОДЖЕННЯ:

Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань власності та
регуляторної політики

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань бюджету,
соціально-економічного розвитку та
інвестиційної діяльності

Андрій ВІТРЕНКО

Голова постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних відносин

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про особливості нарахування орендної плати та плати за фактичне користування майном територіальної громади міста Києва, пошкодженням внаслідок збройної агресії російської федерації, та захист прав користувачів такого майна»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.

Унаслідок збройної агресії російської федерації проти України, зокрема ракетних ударів, ударів безпілотними літальними апаратами, артилерійських обстрілів, спричинених ними вибухів та пожеж, значна кількість об'єктів нерухомого майна на території міста Києва зазнала пошкодження або знищення. За офіційними даними Київської міської державної адміністрації, з початку повномасштабного вторгнення у місті пошкоджено тисячі об'єктів нерухомості, серед яких значна кількість нежитлових приміщень, що використовуються суб'єктами господарювання.

Частина такого комунального майна перебуває в оренді або розташована на земельних ділянках комунальної власності, наданих в оренду. Внаслідок пошкодження або знищення таке майно стає повністю або частково непридатним для використання за призначенням, у зв'язку з чим орендар (користувач) об'єктивно позбавляється можливості володіти та користуватися ним.

Водночас чинний порядок нарахування орендної плати не враховує таких обставин: плата продовжує нараховуватися у повному обсязі навіть за майно, яким неможливо користуватися. Це створює для добросовісних суб'єктів господарювання непомірне боргове навантаження, породжує ризик розірвання договорів оренди, нарахування пені та штрафних санкцій, а також звернення до суду з вимогами про стягнення орендної плати або безпідставно збережених коштів. Така ситуація суперечить статті 762 Цивільного кодексу України, згідно з якою наймач звільняється від плати за час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Проєкт рішення передбачає збалансований механізм: тимчасове повне або пропорційне звільнення від орендної плати (плати за фактичне користування) залежно від ступеня пошкодження, чіткі підстави для перерахунку на основі офіційних документів, граничні строки застосування пільги задля запобігання зловживанням, а також захист від розірвання договорів і безпідставного стягнення. Передбачені механізми є достатніми та відповідають меті підтримки постраждалих суб'єктів господарювання і збереження їх як платників податків та майбутніх орендарів після відновлення майна.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі та на виконання яких підготовлено проєкт рішення).

Статті 25, 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 762, 784 Цивільного кодексу України, стаття 286 Господарського кодексу України, стаття 288 Податкового кодексу України, Закони України «Про оренду державного та комунального майна» та «Про оренду землі», Указ Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затверджений Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473, ураховуючи лист Торгово-промислової палати України щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), спричинених збройною агресією російської федерації проти України, беручи до уваги, що статтею 288 Податкового кодексу України вже передбачено ненарахування орендної плати за договорами оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, що непридатні для використання (зокрема у зв'язку із забрудненням вибухонебезпечними предметами).

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення.

Метою проєкту рішення є підтримка суб'єктів господарювання, майно яких пошкоджене або знищене внаслідок збройної агресії, недопущення безпідставного боргового навантаження та збереження договірних відносин оренди. Проєктом рішення, зокрема, передбачається:

- установити особливості нарахування орендної плати (плати за фактичне користування) залежно від ступеня пошкодження майна – від повного звільнення до нарахування у розмірі 1 або 50 відсотків;
- визначити підстави та документи, що підтверджують факт і ступінь пошкодження, а також автоматичний перерахунок плати без укладення додаткових угод;
- установити граничні строки застосування пільги з можливістю їх продовження комісією задля запобігання зловживанням;
- забезпечити захист від розірвання договорів оренди, нарахування пені та штрафних санкцій у зв'язку з несплатою плати за непридатне майно;
- поширити захист на випадки фактичного користування майном (земельною ділянкою) без оформленого договору та унеможливити безпідставне стягнення збережених коштів.

Очікуваними наслідками прийняття рішення є захист прав суб'єктів господарювання, недопущення їх банкрутства та припинення діяльності, збереження робочих місць і податкової бази територіальної громади, а також відновлення пошкодженого майна та повернення його в господарський обіг.

Проект рішення складається з преамбули та шістнадцяти пунктів.

Контроль за виконанням цього рішення пропонується покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

4. Права і соціальна захищеність осіб з інвалідністю.

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії осіб.

5. Відповідність проекту рішення до Закону України «Про інформацію» та Закону України «Про захист персональних даних».

Проект рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

6. Фінансово-економічне обґрунтування та пропозиції щодо джерел покриття цих витрат.

Прийняття та реалізація цього рішення не потребує додаткових видатків з бюджету міста Києва. Рішення не передбачає виділення бюджетних коштів, а встановлює особливості нарахування орендної плати (плати за фактичне користування) за майно, об'єктивно непридатне для використання внаслідок пошкодження або знищення, спричиненого збройною агресією російської федерації.

Реалізація рішення дозволяє уникнути непродуктивних витрат бюджету на адміністрування, а також сприяє захисту прав суб'єктів господарювання як платників податків і майбутніх орендарів після відновлення майна, що має позитивний вплив на дохідну частину бюджету територіальної громади міста Києва у середньостроковій перспективі.

7. Інформація про те, чи містить проект рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

Проект рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Реалізація проекту рішення дозволить забезпечити підтримку суб'єктів господарювання, майно яких пошкоджене або знищене внаслідок збройної агресії російської федерації, не допустити безпідставне боргове навантаження та розірвання договорів оренди, зберегти робочі місця і податкову базу територіальної громади міста Києва, а також сприятиме відновленню пошкодженого майна та поверненню його в господарський обіг.

9. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проєкту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проєкту рішення.

Суб'єктом подання проєкту рішення Київської міської ради є депутат Київської міської ради Нестор Віталій Романович.

Відповідальним за супроводження проєкту рішення та доповідачем на всіх стадіях розгляду та пленарному засіданні Київської міської ради є депутат Київської міської ради Нестор Віталій Романович.

Депутат Київської міської ради

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nestor', with a large, stylized flourish above it.

Віталій НЕСТОР



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

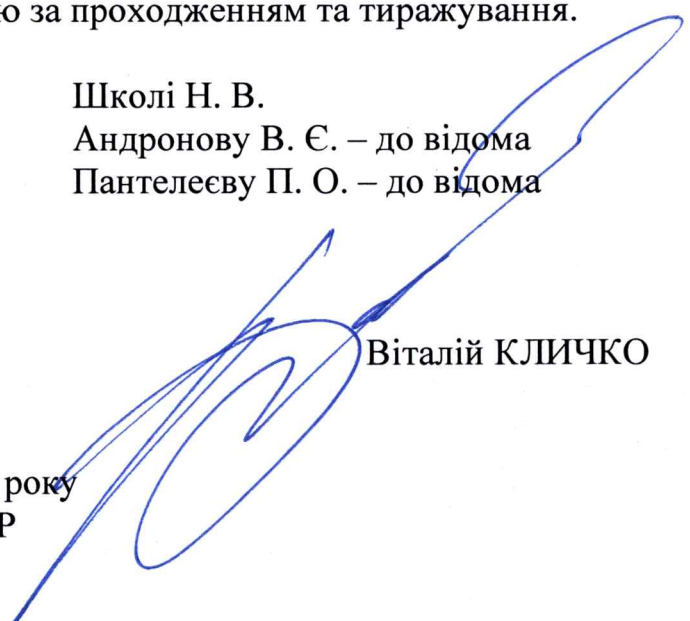
Присяжнюку М. О.
Вітренку А. О. *Ємченко Л.О.*
Терентьєву М. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 06.08.2026
№ 08/231 – 590/ПР в установленому порядку.

Тхорику С. М.
Прошу опрацювати в межах компетенції управління.

Омельченко А. В.
Для контролю за проходженням та тиражування.

Школі Н. В.
Андронову В. Є. – до відома
Пантелеєву П. О. – до відома


Віталій КЛИЧКО

“06” серпня 2026 року
№ 08/231 - 590/ПР



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Депутат Київської міської ради IX скликання
НЕСТОР ВІТАЛІЙ РОМАНОВИЧ

04108, м. Київ, вул. Галицька, буд. 7, тел.: +380 (98) 456-56-55
e-mail: nestor.vitalii@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua
код ЄДРПОУ 22883141

08/231-590/ПР
06.08.2026

06.08.2026 № 08/279/09/222-186

На № _____ від _____

Київська міська рада

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, з метою підтримки суб'єктів господарювання, майно яких пошкоджене або знищене внаслідок бойових дій, ракетних ударів, обстрілів та інших наслідків збройної агресії російської федерації, направляю проєкт рішення Київської міської ради «Про особливості нарахування орендної плати та плати за фактичне користування майном територіальної громади міста Києва, пошкодженим внаслідок збройної агресії російської федерації, та захист прав користувачів такого майна».

Додатки:

1. Проєкт рішення на 6 арк. в 1 прим.;
2. Пояснювальна записка до проєкту рішення на 4 арк. в 1 прим.;
3. Електронна версія зазначених документів.

Текст проєкту рішення у паперовому вигляді відповідає тексту проєкту рішення в електронному вигляді на USB-носії.

Особою, відповідальною за супроводження проєкту рішення Київської міської ради, є помічник-консультант депутата Київської міської ради Євген Яровий, моб. тел. +380 (98) 456-56-55.

З повагою

Депутат Київської міської ради

Віталій НЕСТОР