



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

12.08.2025 № 08/226-2999

На № 08/231-688/ПР від 31.07.2025

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 31.07.2025 № 08/231-688/ПР
«Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю
«ІНВЕСТ-РЕГІОН» договорів оренди земельних ділянок від 31 липня 2020 року
№№ 786, 787 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної
інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Броварському,
105 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) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади
міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в
межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

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

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

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного
кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої
статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону
України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення
детальний план території, де розташовані земельні ділянки, 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, земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території вулиць і доріг.

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входять до зеленої зони.

Земельні ділянки вільні від капітальної забудови. Під час обстеження встановлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:62:308:0002, 8000000000:62:308:0003 використовуються як заїзд та виїзд автомобільної заправочної станції, розташованої в межах суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:308:0001, яка відповідно до даних Міського земельного кадастру належить на праві приватної власності товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» (акт обстеження земельних ділянок від 13.05.2025 № ДК/113-АО/2025).

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» не зареєстровано право власності на будь-які об'єкти нерухомого майна на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:62:308:0002, 8000000000:62:308:0003.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

- 8000000000:62:308:0002 – 25 869,81 грн на рік (12%);
- 8000000000:62:308:0003 – 19 402,35 грн на рік (12%).

Проектом рішення передбачається укласти з товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» на новий строк на 5 років договори оренди земельних ділянок від 31 липня 2020 року №№ 786, 787 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Броварському, 105 у Деснянському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:62:308:0002, площа 0,0536 га, в межах червоних ліній; кадастровий номер 8000000000:62:308:0003, площа 0,0402 га, в межах червоних ліній; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 12.04; справа № 741466058).

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

2. Зауваження та
пропозиції до проєкту рішення.

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

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

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

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.

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.

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

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

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

Також звертаємо увагу, що згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення земельні ділянки вільні від капітальної забудови. Під час обстеження

встановлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:62:308:0002, 8000000000:62:308:0003 використовуються як заїзд та виїзд автомобільної заправочної станції, розташованої в межах суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:308:0001, яка відповідно до даних Міського земельного кадастру належить на праві приватної власності товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» (акт обстеження земельних ділянок від 13.05.2025 № ДК/113-АО/2025).

Викладене свідчить, що вказаний проєкт рішення підготовлений саме в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк, що відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено укласти з товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» на новий строк на 5 років договори оренди земельних ділянок від 31 липня 2020 року №№ 786, 787 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Броварському, 105 у Деснянському районі м. Києва.

Земельні ділянки відповідно до рішення Київської міської ради від 07.02.2019 № 115/6771 передані в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (договори оренди земельних ділянок від 31.07.2020 №№ 786, 787). Термін оренди за договорами до 31.07.2025.

Разом з тим, звертаємо увагу, що на момент розгляду управлінням проєкту рішення, договір оренди ще не підписаний сторонами.

У зв'язку з викладеними обставинами маємо наголосити на тому, що Велика Палата Верховного Суду від 6 березня 2024 року у справі № 902/1207/22 (провадження № 12-80гс23) зазначила, що умови договору, щодо яких має бути досягнута згода, не повинні суперечити законодавчо визначеним умовам, за яких такий договір може бути укладений (стаття 6 Цивільного кодексу України). Інакше правочин (його окремі умови), що не відповідає закону, не створює правових наслідків, на які він спрямовувався, оскільки застосування імперативної норми закону не може залежати від волі приватних осіб.

Абзац 3 частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину й саме із цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть урегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить зазначеним імперативним нормам цього Закону (у редакції Закону № 340-ІХ), зокрема на власний розсуд установити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним імперативним нормам, не змінюють визначеного в Законі України «Про оренду землі» моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

Також відповідно до положень частини другої статті 631 Цивільного кодексу України договір набирає чинності з моменту його укладення, якщо інше не визначено законом або договором.

Однак зазначені норми стосуються первісного укладення договорів оренди.

Отже проєкт рішення спрямований на реалізацію орендарем свого переважного права на укладення договору оренди землі, який вже був укладений між сторонами, на новий строк.

Зокрема, як зазначено в частині першій статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

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

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

Також, відповідно до частини третьої статті 631 Цивільного кодексу України сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення.

Враховуючи зазначене, згідно з приписами статті 33 Закону України «Про оренду землі», у разі виконання орендарем земельної ділянки умови договору та вимог законодавства, зокрема, щодо вчасного повідомлення орендодавця про намір скористатись переважним правом орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором (зокрема, договором оренди земельних ділянок від 26 вересня 2014 року № 135 (зі змінами), орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проєктом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення відповідного органу.

Таким чином ***договір оренди на новий строк починає свій перебіг з наступного дня після закінчення строку дії попереднього договору, тобто з 31.07.2025.***

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 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 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 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 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 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 п. 2.1 проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 31.07.2025 № 08/231-688/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

в.о. начальника управління

Костянтин ПЕРЕПЕЛИЦІН

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/36833

Дата реєстрації 14.08.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 31.07.2025 № 08/231-688/ПР Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-РЕГІОН» договорів оренди земельних ділянок від 31 липня 2020 року №№ 786, 787 для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) на просп. Броварському, 105 у Деснянському районі м. Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
14.08.2025 № 08/36833

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	14.08.2025 16:53:44 ;	14.08.2025 16:53:37 Розглянув;	14.08.2025 16:53:44 
Перепелицін Костянтин Михайлович Кількість ЕП: 1	14.08.2025 14:18:35 ;		14.08.2025 14:18:35 