



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

11.11.2025 № 08/226-4216

На № 08/231-864/ПР від 27.10.2025

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містопланування та земельних
відносин Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 27.10.2025 № 08/231-864/ПР «Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «ВІДІ-ПАУЕР» договору оренди земельної ділянки від 28 вересня 2020 року № 739 для розміщення, експлуатації та обслуговування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (заїзди-виїзди) на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

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

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку розроблений Детальний план території району Теремки III у Голосіївському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 04.04.2017 № 76/2298; функціональне призначення земельної ділянки: переважно до території вулиць і доріг, частково до території громадських будівель та споруд (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не відноситься до територій зелених насаджень. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.04.

Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 21.08.2025 № ДК/181-АО/2025 земельна ділянка вільна від капітальної забудови. За результатами обстеження встановлено, що на земельній ділянці розміщено заїзд-виїзд з автосалону LAND ROVER та демонстраційний майданчик біля автосалону, на якому розміщені автомобілі (LAND ROVER). Демонстраційний майданчик огорожений металевою сіткою. Об'єкти нерухомого майна на земельній ділянці відсутні.

Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Товариством на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:79:488:0117 не зареєстровано право власності на об'єкти нерухомого майна

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: 82212,95 грн на рік (4%).

Проект рішення передбачає укладення з 29 вересня 2025 року з товариством з обмеженою відповідальністю «ВІДІ-ПАУЕР» на новий строк на 5 років договір оренди земельної ділянки від 28 вересня 2020 року № 739 для розміщення, експлуатації та обслуговування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (заїзди-виїзди) на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:488:0117; площа 0,2400 га; категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення – 12.04; справа № 674990541).

В Управлінні відсутня інформація щодо кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження до проекту рішення.

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

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

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

2.1. Закон України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» істотно змінив редакцію статті 33 Закону України № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон України № 161-XIV), приписи якої тепер стосуються лише переважного права орендаря (частини перша-п'ята статті 33 цього Закону). Поновлення ж договору (частина 6 попередньої редакції статті 33 Закону України № 161-XIV) з 16.07.2020 регулюється статтею 126¹ Земельного кодексу України.

Укладення договору оренди землі на новий строк, ґрунтується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Переважне право за своєю суттю є правом орендаря отримати в оренду земельну ділянку, яку він раніше орендував, за умови, якщо інші претенденти запропонують такі самі умови, і тоді в орендаря як в особи, яка вже орендувала земельну ділянку та належним чином виконувала умови попереднього договору, існуватиме перевага в укладенні договору оренди землі на новий строк перед іншими претендентами.

Водночас приписи п. 11.7.1 передбачають таке: орендар що належно виконував свої обов'язки за умовами Договору, має намір скористатись переважним правом на укладення Договору на новий строк, він зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору.

Як вбачається з преамбули наданого проєкту рішення, предметом розгляду є звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ВІДІ-ПАУЕР» від 30.06.2025 № 674990541.

Як зазначено у п. 3.1 Договору, строк його дії становить 5 років, а з огляду на дату його державної реєстрації – 28.09.2020, отже строк його дії спливав 27.09.2025, натомість клопотання про поновлення договору оренди подане 30.06.2025, що свідчить про пропуск встановленого п.11.7.1 Договору тримісячного строку.

Викладене свідчить про недотримання позивачем тримісячного строку на надсилання письмового повідомлення про поновлення Договору, що є самостійною та достатньою підставою для відмови в поновленні договору оренди землі, що узгоджується з правовим висновком Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 29.01.2025 у справі № 916/538/24, згідно з яким:

«5.8. Базуючись на зазначених вище позиціях Верховного Суду та узагальнюючи їх, можна зробити висновок, що алгоритм вирішення спорів щодо застосування статті 33 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, що застосовується до спірних правовідносин) в контексті дій сторін Договору виглядає таким чином:

- якщо орендар у строки, встановлені договором або за відсутності інших строків, встановлених договором, у строки, встановлені законом, не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання

договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;

<...>

5.9. Для реалізації переважного права на поновлення договору оренди принципово важливим є дотримання обома сторонами договору визначених Законом України "Про оренду землі" строків: орендарем - для повідомлення орендодавця про намір поновити договір оренди, орендодавцем - для відповіді на своєчасно надіслане звернення орендаря. Обов'язок орендодавця розглянути в місячний строк звернення орендаря виникає тільки у випадку виконання орендарем взятого на себе обов'язку повідомлення орендодавця про свій намір у строк, погоджений сторонами в договорі оренди. Така правова позиція є усталеною та міститься, зокрема але не виключно, у постановках Верховного Суду від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20, від 17.07.2024 у справі № 911/1284/23.».

Викладене кореспондується з висновком, який Верховний Суд виклав у постанові від 05.06.2024 у справі № 910/5994/2, згідно з яким:

« ... необхідною умовою вирішення спору є встановлення правомірності і добросовісності поведінки орендаря, дотримання ним порядку реалізації свого права в межах орендних правовідносин сторін та відповідність приписам законодавства проекту договору.

62. Це означає, що для поновлення договору оренди орендар до закінчення строку оренди мав завчасно, у розумний строк (якщо такий строк не був встановлений договором) звернутися до орендодавця з офертою, тобто з проектом відповідного договору, а орендодавець мав розглянути цей проект і або погодитися з ним, або відхилити, або за необхідності провести з орендарем переговори щодо нового строку оренди або зміни умов.».

Також з пояснювальної записки до проекту рішення вбачається, що земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 30.07.2020 № 287/9366 передана в оренду на 5 років Товариству для розміщення, експлуатації та обслуговування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (заїзди-виїзди) (договір оренди земельної ділянки від 28.09.2020 № 739). **Отже термін оренди за договором до 27.09.2025.**

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», з огляду на який договір може бути укладеним на новий строк саме з 28.09.2025, адже 5-річний строк спливає 27.09.2025.

Водночас маємо наголосити, що 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.».

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

2.2. Також пункт 2 проєкту рішення містить такі вимоги:

«2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 28 вересня 2020 року № 739, визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 28 вересня 2020 року № 739 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.».

Щодо визначення розміру орендної плати на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік маємо зазначити таке.

У пункті 18.9 рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» зазначено, що мінімальні розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва при укладанні та внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок згідно з додатком 11 до цього рішення встановлені Додатком 11 до цього рішення.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулює Податковий кодекс України, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Підпунктами 12.3.1, 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Податковий кодекс України передбачено, що сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному цим Кодексом. Під час ухвалення рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, визначені статтею 7 цього Кодексу з

дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Згідно з 14.1.147 ст. 14 Податковий кодекс України плата за землю це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території (абзац перший пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України).

Гарантоване державою місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи і передбачає правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, яка має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами статей 19, 140, 143, 144, 146 Основного Закону України. З аналізу вказаних конституційних положень вбачається, що ці органи місцевого самоврядування, здійснюючи владу і самостійно вирішуючи питання місцевого значення, віднесені законом до їх компетенції, та приймаючи рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

За правилами пункту 3.1 статті 3 Податкового кодексу України рішення органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом, є частиною податкового законодавства.

Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, Товариствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Отже прийняте органом місцевого самоврядування рішення є нормативно-правовим актом, приписи якого зокрема змінюють для орендаря права та обов'язки, є способом реалізації владних управлінських функцій радою як суб'єктом владних повноважень у відповідності до комплексного правового

регулювання в межах розсуду цього органу, з урахуванням інтересів членів територіальної громади та кожного члена цієї громади.

Викладене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду у таких постановках: від 12.10.2023 у справі № 580/4020/21, від 04.04.2023 у справі № 420/7409/19, від 03.02.2023 у справі № 1440/2056/18, від 01.02.2023 у справі № 2240/3410/18.

З огляду на викладене, збільшення розміру орендної ставки на підставі відповідного рішення Київської міської ради щодо встановлення місцевих податків і зборів або змін до них зумовлює збільшення розміру, зокрема, орендної плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки.

Натомість Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду у постановках від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, від 21.11.2018 у справі № 911/3627/17, від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17, від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17, від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17, від 20.11.2019 у справі № 916/2769/18, від 16.01.2020 у справі № 904/1912/19, від 04.02.2020 у справі № 922/378/19 виснував про таке: рішення органів місцевого самоврядування щодо перегляду розміру орендної плати не мають обов'язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

В розрізі викладеного зміст проєкту рішення підлягає коригуванню з огляду на наведену судову практику.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.10.2025 № 08/231-864/ПР не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/52392

Дата реєстрації 11.11.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 27.10.2025 № 08 231-864/ПР "Про укладення на новий строк з товариством з обмеженою відповідальністю «ВІДІ-ПАУЕР» договору оренди земельної ділянки від 28 вересня 2020 року № 739 для розміщення, експлуатації та обслуговування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу) (заїзди-виїзди) на Кільцевій дорозі, 1 у Голосіївському районі м. Києва" (674990541)

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
11.11.2025 № 08/52392

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	11.11.2025 15:50:29 ;	11.11.2025 15:50:26 Розглянув;	11.11.2025 15:50:29 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	11.11.2025 13:38:21 ;		11.11.2025 13:38:21 