



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

26.01.2026 № 08/226- 322

На № 08/231-1039/ПР від 30.12.2025

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 30.12.2025 № 08/231-1039/ПР
«Про продаж земельної ділянки на вул. Віктора Некрасова, будинок 1 у
Подільському районі м. Києва Надточію Миколі Івановичу для експлуатації та
обслуговування нежитлових будівель і споруд та про внесення змін до договору
оренди земельної ділянки від 02 жовтня 2023 року № 691»

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 фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 128, частиною
другою статті 134 Земельного кодексу України, законами України «Про оренду
землі», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний
кадастр», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на
нерухоме майно та їх обтяжень», «Про адміністративну процедуру», урахувуючи
рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 116/9924 «Про
затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної
ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0030) на вул. Віктора Некрасова,
1-3, літ. «А» у Подільському районі міста Києва та надання дозволу на

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056» та наказ Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.10.2023 № 766 «Про присвоєння адреси об'єкту нерухомості у місті Києві».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проекту рішення детальний план території, де розташовані земельні ділянки, відсутній.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки, а саме:

- кадастровим номером 8000000000:91:064:0056 за функціональним призначенням належить до території промислової (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.06.2024 № 055-5697);

- кадастровим номером 8000000000:91:064:0057 за функціональним призначенням належить до території вулиць і доріг.

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056 розташована нежитлова будівля літ. «А» загальною площею 5717,6 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2089534980000), яка перебуває у власності громадянина Надточія Миколи Івановича, (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.08.2021, 19.08.2021 номери відомостей про речове право: 43650539, 4361817 (Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.02.2025 № 412837088).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:064:0057 вільна від забудови.

Рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 7066/7107 громадянину Надточію М.І. передана в оренду на 10 років земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:064:0030 площею 0,3346 га для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель та споруд на вул. Північно-Сирецькій, 1-3, літ. А (договір оренди земельної ділянки від 02.10.2023 № 691).

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 116/9924 затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:064:0030), в результаті чого сформовано дві земельні ділянки:

- площею 0,2456 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0056),
- площею 0,0890 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0057).

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу (кадастровий номер 8000000000:91:064:0056) (ринкова вартість земельної ділянки станом на 10.03.2025 становить 10 364 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4 219,87 грн).

Проектом рішення передбачається продати громадянину Надточію Миколі Івановичу земельну ділянку площею 0,2456 га (кадастровий номер 8000000000:91:064:0056) на вул. Віктора Некрасова, будинок 1 у Подільському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд (код виду цільового призначення - 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, категорія земель — землі житлової та громадської забудови, справа 540711807).

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.

Частинами 1, 2, 10 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 частини першої статті 128 Земельного кодексу України продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Враховуючи, що у власності власності громадянина Надточія Миколи Івановича перебуває нежитлова будівля літ. «А» загальною площею 5717,6 кв.м, земельна ділянка згідно з проєктом рішення підлягає продажу на земельних торгах.

Також відповідно до пунктів 3 та 4 проєкту рішення, ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 10.03.2025), який є невід’ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 10 364 000,00 грн (десять мільйонів триста шістьдесят чотири тисячі гривень 00 копійок) без ПДВ..

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 1 526 001,58 грн (один мільйон п'ятсот двадцять шість тисяч одна гривня 58 копійок), сплаченого громадянином Надточієм Миколою Івановичем відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, розташованої на вул. Віктора Некрасова, будинок Подільському районі міста Києва, від 21 січня 2025 року № 1.

Зазначені положення проєкту рішення цілком відповідають положенням частини восьмої статті 128 Земельного кодексу України, відповідно до якої ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Отже, відповідно до матеріалів, наданих для опрацювання управлінню, порядок продажу земельної ділянки за цим проєктом рішення дотриманий та відповідає вимогам закону.

2.2. Відповідно до пункту 7 проєкту рішення передбачено, що право власності на земельну ділянку виникає у покупця з моменту державної реєстрації цього права, після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сплати покупцем залишку ціни продажу земельної ділянки (пункт 5 проєкту рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

Згідно з частиною сьомою статті 128 Земельного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Відповідно до частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають, зокрема, право власності.

Таким чином, пункт 7 проєкту рішення відповідає положенням законодавства, в т.ч. щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку.

2.3. Відповідно до частин першої, другої статті 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 2 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0002591292025 від 30.12.2025 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення – 03.10 «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку», категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.4. Відповідно до частини третьої статті 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.*

У постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056 за функціональним призначенням належить до території промислової.

Відповідно до частини п’ятої статті 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051» від 10.09.2025 № 1131) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельної ділянки для *промислової території*:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10 ; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.5. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 30.12.2025 № НВ-0001234622025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0218 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0067 га);
- Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (0,0356 га);
- Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта (0,2456 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,2456 га) та ін.

Відповідно до статті 114 Земельного кодексу України, санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і

електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені статтею 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», статтею 45 Закону України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», статтею 15 Закону України «Про видобування і переробку уранових руд», статтею 14 Закону України «Про ринок електричної енергії», статтями 21 та 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Згідно з діючим наразі Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням сесії Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804, та, одночасно, згідно з наказом МКПІ від 02 серпня 2021 року № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056 розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на означеній території не обліковуються (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 08.07.2024 № 06/15/6199-24).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:064:0056 розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на вул. Віктора Некрасова, 1 у Подільському районі м. Києва на обліку як пам'ятки або об'єкти культурної спадщини не перебувають (лист Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.04.2025 № 066-1402).

Таким чином, використання земельної ділянки на вул. Віктора Некрасова, будинок 1 у Подільському районі м. Києва Надточію Миколі Івановичу для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

2.6. Підпунктом 11.5 пункту 11 проекту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проектом рішення передбачено продаж земельної ділянки громадянину Надточію Миколі Івановичу для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до термінів, визначених статтею 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття будівництва об'єднує в собі нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва.

У розрізі зазначеного питання звертаємо увагу на позицію Верховного суду, висвітлену в постанові КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де, зокрема, зазначено таке: «Визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів «для будівництва» свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яка не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення «для будівництва та обслуговування».

Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів.

Враховуючи зазначене вище, наявність підпункту 11.5 пункту 11 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від

30.12.2025 № 08/231-1039/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/5152

Дата реєстрації 09.02.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1039/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Віктора Некрасова, будинок 1 у Подільському районі м. Києва Надточію Миколі Івановичу для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд та про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 02 жовтня 2023 року № 691»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
09.02.2026 № 08/5152

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	09.02.2026 18:47:47 ;	09.02.2026 18:47:44 Розглянув;	09.02.2026 18:47:47 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.02.2026 09:08:13 ;		09.02.2026 09:08:13 