



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 № 08/226-334

На № 08/231-1072/ПР від 30.12.2025

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 30.12.2025 № 08/231-1072/ПР
«Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНБРИДЖ» земельної
ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації станції технічного
обслуговування автомобілів на вул. Вербовій, 4 в Оболонському районі міста
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, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

Земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку розроблений Детальний план території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва; функціональне призначення земельної ділянки: території комунально-складські (існуючі).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, не входить до зеленої зони.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (для обслуговування та експлуатації станції технічного обслуговування автомобілів).

Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею - станцією технічного обслуговування загальною площею 135,11 кв.м на вулиці Вербовій, 4 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2624774780000), яка належить ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНБРИДЖ» (далі – Підприємство) на праві власності на підставі рішення Гребінківського районного суду Полтавської області від 05.03.2009 № 2-96/09; технічного паспорту, серія та номер: ТІ01:2109-5063-4137-3280, виданий 30.06.2022; витяг з Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ, серія та номер: КВ101220712412 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 18.08.2022, номер відомостей про речове право: 47648754) (Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.01.2025 № 409952707).

Крім того, на земельній ділянці розташовані дві збірно-розбірні металеві конструкції з навісами, які перебувають на балансі ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «САНБРИДЖ».

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 371 323 грн 75 коп. (5%) на рік.

Проект рішення передбачає затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНБРИДЖ» для реконструкції, будівництва та обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів за адресою: вул. Вербова, 4 в Оболонському районі м. Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу), заява ДЦ від 28 червня 2025 року № 72361-009800432-031-03, справа № 464392266.

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.

Згідно з Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно 18.08.2022 зареєстроване право власності Підприємства на нежитлову будівлю - станцію технічного обслуговування загальною площею 135,11 кв.м на вулиці Вербовій, 4 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2624774780000), яка належить ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНБРИДЖ» на праві власності, зареєстроване на підставі рішення Гребінківського районного суду Полтавської області від 05.03.2009 у справі № 2-96/09.

Згідно з Єдиним державним реєстром судових рішень Гребінківський суд Полтавської області 05.03.2009 не ухвалював будь-яких судових рішень у справі № 2-96/09.

Водночас судові рішення у справі № 2-96/09 було прийняте лише 15.03.2009, згідно з яким шлюб, зареєстрований 01.06.1996 Гребінківським відділом реєстрації актів громадянського стану, був розірваний.

Також маємо наголосити, що вказане судові рішення прийняте в порушення приписів частини першої статті 114 Цивільного процесуального кодексу України (в редакції, чинній станом на 05.3.2009), згідно з якими позови, що виникають з приводу нерухомого майна, пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини.

Зі змісту пояснювальної записки не вбачається, що земельна ділянка надавалася в користування Підприємству чи іншій юридичній або фізичній особі для містобудівних потреб.

Велика Палата Верховного Суду у постановках від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц, дійшла таких правових висновків:

«6.28. Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (стаття 331 ЦК України).

6.29. Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

6.30. Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самотійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.

6.31. Таким чином, системний аналіз наведених положень законодавчих актів дозволяє стверджувати, що **державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.**

6.32. При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

6.33. **Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті.»**

Таким чином об'єкт нерухомості, збудований на земельній ділянці, що не була відведена Підприємству для містобудівних потреб, з огляду на відсутність дозвільних документів, які надають право виконувати будівельні роботи, належно затвердженого проєкту, акта введення в експлуатацію будівлі, тому в силу частини 2 статті 376 Цивільного кодексу України право власності у Підприємства на нежитлову будівлю - станцію технічного обслуговування не виникало. Відтак, таке неіснуюче право щодо об'єкта нерухомості не породжує й прав власника щодо розпорядження майном.

Подібний за змістом правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду (постанова від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22), згідно з яким: *«Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Тобто, в розумінні вказаної статті така реєстрація може відбутися виключно на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки»*.

Викладене беззастережно свідчить, що Підприємство вчинило протиправні дії, спрямовані на заволодіння земельною ділянкою територіальної громади міста Києва у позазаконний спосіб (не на конкурентних засадах та без

волевиявленн Київської міської ради), тобто її дії спрямовані на неправомірне та свавільне заволодіння майном територіальної громади міста Києва.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, можемо виснувати, що проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1072/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними вище нормам закону та практиці Верховного Суду, а тому не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/4070

Дата реєстрації 02.02.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1072/ПР «Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНБРИДЖ» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації станції технічного обслуговування автомобілів на вул. Вербовій, 4 в Оболонському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
02.02.2026 № 08/4070

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	02.02.2026 19:15:00 ;	02.02.2026 19:14:57 Розглянув;	02.02.2026 19:15:00 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.02.2026 08:59:18 ;		02.02.2026 08:59:18 