



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

11.07.2025 № 08/226-2652

На № 08/231-589/ПР від 27.06.2025

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 27.06.2025 № 08/231-589/ПР
«Про продаж земельної ділянки на бульв. Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському
районі м. Києва ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «СТАРТ»
для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого
корпусів»

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, 128, 186 частини
другої статті 134 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного
кодексу України, статті 35 Закону України «Про землеустрій», Закону України
«Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про Державний
земельний кадастр», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про
державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону
України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення
детальний план території, де розташована земельна ділянка, 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, земельна ділянка за функціональним призначенням належить переважно до промислових територій та частково до комунально-складських територій (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.09.2024 № 055-9097).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розташовано майновий комплекс: нежила будівля (літ. Б) загальною площею 10053,9 кв. м, нежила будівля (літ. В) загальною площею 2647,9 кв. м та нежилі будівлі: нежила будівля (літ.1Ж) загальною площею 306,6 кв. м, нежила будівля (літ.13) загальною площею 165,0 кв. м, нежила будівля (літ.1Е) загальною площею 264,0 кв. м, які є власністю приватного акціонерного товариства «Старт» (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта від 05.02.2025 № 411587476).

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 06.02.2025 становить 45 829 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 3 970,97 грн).

Проектом рішення передбачається продати приватному акціонерному товариству «Старт» земельну ділянку площею 1,1541 га (кадастровий номер 8000000000:69:032:0010) на бульварі Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському районі м. Києва для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів (код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення) (справа № 628601116).

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

2. Зауваження та пропозиції до проекту 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, проводиться 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 приватного акціонерного товариства «Старт» перебуває майновий комплекс: нежила будівля (літ. Б) загальною площею 10053,9 кв. м, нежила будівля (літ. В) загальною площею 2647,9 кв. м та нежилі будівлі: нежила будівля (літ.1Ж) загальною площею 306,6 кв. м, нежила будівля (літ.13) загальною площею 165,0 кв. м, нежила будівля (літ.1Е) загальною площею 264,0 кв. м, земельна ділянка згідно з проєктом рішення підлягає продажу на земельних торгах.

Також відповідно до пунктів 4 та 5 проєкту рішення, ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 06.02.2025), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 45 829 000,00 грн (сорок п'ять мільйонів вісімсот двадцять дев'ять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 3 418 648,95 грн (три мільйони чотириста вісімнадцять тисяч шістсот сорок вісім гривень 95 копійок), сплаченого приватним акціонерним товариством «Старт» відповідно до договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, розташованої на бульварі Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському районі м. Києва від 24.12.2024 № 8.

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 управління, **порядок продажу земельної ділянки за цим проєктом рішення дотриманий та відповідає вимогам закону.**

2.2. Відповідно до пункту 8 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 6 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 8 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 3 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 18.06.2025 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення – 11.02 «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та

споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком», категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів, 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 затвердженим 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 (кадастровий номер 8000000000:69:032:0010) за функціональним призначенням належить переважно до промислових територій та частково до комунально-складських територій.

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 деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні» від 31.12.2024 № 1557) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для промислових територій та комунально-складських територій:

	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок
--	--

Назва виду функціонального призначення території	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
Території комунальної забудови	03.12; 07.09; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.5. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 18.06.2025 № НВ-0001234622025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:69:032:0010, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0608 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (0,0350 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0284 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,1824 га);
- Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта (1,1541 га);
- Поверхня обмеження забудови (1,1541 га);
- Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму (1,1541 га);
- Смуга повітряних підходів (1,1541 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 ареалів м. Києва», земельна ділянка за вказаною адресою розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на означеній території не обліковуються (лист Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 17.09.2024 № 06/13/8346-24).

Вказана земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі на бульварі Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському районі міста 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 11.09.2024 № 066-2916).

Таким чином, використання земельної ділянки на бульв. Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському районі м. Києва приватному акціонерному товариству «Старт» для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів, має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки.

2.6. Підпунктом 10.4 пункту 10 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено продаж земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів, 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 проєкту, 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 10.4 пункту 10 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

2.7. Підпунктом 10.5 пункту 10 проєкту рішення встановлено обов'язок товариства сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24.12.2012 № 72-6-00669 до моменту реєстрації права власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 10.5 пункту 10 проєкту запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18).

У розрізі правової позиції Верховного Суду стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 3.8 пункту 3 до даного проєкту рішення.

Додатково звертаємо увагу, що *станом на сьогодні Київським окружним адміністративним судом прийнято рішення від 30.01.2025 у справі № 320/17677/24 про задоволення позовної вимоги про визнання протиправним та скасування аналогічного за змістом пункту у рішенні Київської міської ради від 02.11.2023 № 7240/7281. Постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 24.06.2025 в позові відмовлено.*

З огляду на вищезазначене пропонуємо зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати товариству добровільно сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту закінчення терміну дії договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24.12.2012 № 72-6-00669 до моменту реєстрації права власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Відповідно пункт 11 проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання товариством підпункту 10.5 пункту 10 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 27.06.2025 № 08/231-589/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 08/32486

Дата реєстрації 17.07.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.06.2025 № 08/231-589/ПР Про продаж земельної ділянки на бульв. Вацлава Гавела, 8 у Солом'янському районі м. Києва ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «СТАРТ» для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутового і виробничого корпусів

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
17.07.2025 № 08/32486

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	17.07.2025 16:56:34 ;	17.07.2025 16:56:29 Розглянув;	17.07.2025 16:56:34 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	17.07.2025 11:54:15 ;		17.07.2025 11:54:15 