



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

14.10.2025 № 08/226-3821

На № 08/231-819/ПР від 02.10.2025

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 02.10.2025 № 08/231-819/ПР
«Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної
ділянки на просп. Академіка Палладіна, 46/2 у Святошинському районі
м. Києва, що підлягає продажу товариству з обмеженою відповідальністю
«ЗАХІД ОФІС-ЦЕНТР» для експлуатації та обслуговування офісного
приміщення»

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 Земельного
кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про
міське самоврядування в Україні», 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 проєкту 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 відноситься до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.02.2025 № 055-3274).

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

На земельній ділянці розташована будівля, лабораторний корпус, нежитлова будівля загальною площею 1034,3 кв. м, яка є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «ЗАХІД ОФІС-ЦЕНТР», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.03.2016, номер відомостей про речове право 13721515, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 876757880386.

Рішенням Київської міської ради від 23.12.2010 № 429/5241 затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ЗАХІД ОФІС-ЦЕНТР» для експлуатації та обслуговування офісного приміщення на просп. Академіка Палладіна, 46/2 у Святошинському районі м. Києва. На підставі цього рішення земельну ділянку було передано товариству в довгострокову оренду на 15 років, у зв'язку з переходом права власності на будівлю (договір купівлі-продажу нерухомого майна від 07.08.2009 № 822).

Прийняття рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок сплати авансового внеску в рахунок ціни продажу земельної ділянки (20% від нормативної грошової оцінки) у сумі 3 998 617,29 грн (три мільйони дев'яност дев'яносто вісім тисяч шістсот сімнадцять гривень 29 копійок).

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:041:0081) площею 0,4158 га для експлуатації та обслуговування офісного приміщення (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) на просп. Академіка Палладіна, 46/2 у Святошинському районі м. Києва, що підлягає продажу товариству з обмеженою відповідальністю «ЗАХІД ОФІС-ЦЕНТР» (справа № 211469555).

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.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди (пункт 3 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 року № 1531).

Відповідно до частини другої статті 13 Закону «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться, зокрема, у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадків, коли відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Розділ II Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 січня 2003 року № 2 визначає етапність проведення експертної грошової оцінки:

1. обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;

2. визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
3. складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
4. збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
5. визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
6. вибір та обґрунтування методичних підходів;
7. визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
8. складання звіту про оцінку.

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 Земельним кодексом України, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень (частина перша статті 128 Земельного кодексу України).

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Таким чином, надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є одним з етапів продажу земельної ділянки та відповідає вимогам земельного законодавства.

2.2. 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 постановках 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 8000000000:75:041:0081 за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд.

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 території громадських будівель та споруд:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10 ; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

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 офісного приміщення)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» частини першої статті 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів

державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

2.3. Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:041:0081 розташована за межами червоних ліній та не перетинається з ними (лист комунальної організації «Інститут Генерального плану м. Києва» від 02.07.2025 № 312-679).

Зазначена земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони, а також поза межами історичних ареалів міста. Будівлі та споруди на просп. Академіка Палладіна, 46/2 у Святошинському 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 25.02.2025 № 066-807, лист Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 23.06.2025 № 06/113/6125-25).

Земельна ділянка не потрапляє в межі території та об'єктів природно-заповідного фонду (лист Департаменту захисту довкілля та адаптації до зміни клімату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.03.2025 № 077-1385).

Зазначаємо, що відповідно до частини четвертої статті 111 Земельного кодексу України обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) *підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.*

Порядок державної реєстрації обмежень визначений в Законі України «Про Державний земельний кадастр».

2.4. Відповідно до пункту 19 Перехідних положень Земельного кодексу України авансові внески, які сплачують покупці земельних ділянок, зараховуються органами, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, на відповідні бюджетні рахунки, на яких обліковуються кошти, тимчасово віднесені на доходи відповідних бюджетів. Порядок зарахування та використання коштів авансового внеску встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно з абзацем 1 частини другої статті 128 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа,

а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

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 (пункт 2 частина восьма статті 128 Земельного кодексу України).

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2025 № 08/231-819/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/46924

Дата реєстрації 14.10.2025

Документ зареєстровано у картотечі:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2025 № 08/231-819/ПР Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки на просп. Академіка Палладіна, 46/2 у Святошинському районі м. Києва, що підлягає продажу товариству з обмеженою відповідальністю «ЗАХІД ОФІС-ЦЕНТР» для експлуатації та обслуговування офісного приміщення

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
14.10.2025 № 08/46924

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	14.10.2025 18:28:10 ;	14.10.2025 18:28:03 Розглянув;	14.10.2025 18:28:10 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	14.10.2025 16:38:36 ;		14.10.2025 16:38:36 