



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

09.12.2024 № 08/226-2075

На № 08/231-1844/ПР від 03.12.2024

Заступнику міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

### ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1844/ПР  
«Про продаж земельної ділянки на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському  
районі м. Києва Сатаровій Наталії Аркадіївні для будівництва та  
обслуговування будівель торгівлі»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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 метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

Проєкт рішення прийнятий у відповідності до статей 9, 128, частиною другою статті 134 Земельного кодексу України, законами України «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», урахувавши рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 94/9902 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу».

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту рішення, земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку Детальний план території не розроблений.

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 на вул. Братиславській, 14Б у Деснянському районі м. Києва за функціональним призначенням відноситься до території багатоповерхової житлової забудови (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.09.2023 № 055-6740).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13.09.2023, номер відомостей про речове право 51787648, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2799111980000 (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 об'єкта нерухомого майна від 02.12.2024 № 406167955).

На земельній ділянці розташована нежитлова будівля літ. Д, магазин, загальною площею 160,6 кв. м, яка є власністю громадянки Сатарової Наталії Аркадіївни (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав 04.02.2022, номер відомостей про речове право 46527083, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 880211380000) (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 об'єкта нерухомого майна від 22.11.2024 № 405001092).

Реалізація рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 26.11.2024 становить 2 012 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4 668,21 грн).

Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі 23.12.2021 на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, розробленої комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» від 14.09.2021.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 62:033 обмеженого вулицями Шолом-Алейхема, вул. Мілютенка, вул. Кіото та вул. Братиславською у Деснянському районі м. Києва, в межах якого розташована вказана земельна ділянка, затверджена рішенням Київської міської ради від 13.07.2023 № 6987/7028.

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 МКІП від 02 серпня 2021 року № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка 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 12.11.2024 № 06/13/10053-24).

Земельна ділянка розташована поза межами території пам'яток культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони. Будівлі та споруди на вул. Братиславській, 14Б у Деснянському 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 14.11.2024 № 066-3620).

Проектом рішення передбачається продати Сатаровій Гаталії Аркадіївні земельну ділянку площею 0,0431 га (кадастровий номер 8000000000:62:033:0095) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі м. Києва для реконструкції, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

**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 ч. 1 ст. 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 ч. 3 ст. 128 Земельного кодексу України 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 проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проєкт 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.

На виконання зазначених вимог закону пунктом 1 рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 94/9902 «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що підлягає продажу» надано дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:033:0095) площею 0,0431 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови) на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі м. Києва, що підлягає продажу громадянці Сатаровій Наталії Аркадіївні.

Згідно з ч. 2 ст. 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 громадянки перебуває нежитлова будівля - магазин літ. «Д» загальною площею 160,60 кв.м., земельна ділянка згідно з проектом рішення не підлягає продажу на земельних торгах.

**Отже, порядок продажу земельної ділянки за цим проектом рішення, дотриманий та відповідає вимогам закону.**

**2.2.** Відповідно до пунктів 3 та 4 проекту рішення ціна продажу земельної ділянки визначена на підставі Висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 26.11.2024), який є невід'ємною частиною складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, у розмірі 2 012 000,00 грн (два мільйони дванадцять тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.

До ціни продажу земельної ділянки зараховано суму авансового внеску в розмірі 589 755,88 грн, сплаченого Сатаровою Наталією Аркадіївною відповідно до угоди про сплату авансового внеску в рахунок оплати вартості земельної ділянки, розташованої на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі м. Києва, від 28.10.2024 № 4.

**Зазначені положення проекту рішення цілком відповідають положенням ч. 8 ст. 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.

**2.3.** Відповідно до пункту 7 проекту 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 цього рішення), а також сплати штрафних санкцій (у разі наявності) відповідно до умов договору купівлі-продажу.

Згідно з ч. 7 ст. 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 моменту такої реєстрації.

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 **п. 8 проєкту рішення відповідає положенням законодавства, в т.ч. щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку.**

**2.4.** Відповідно до частин 1, 2 ст. 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 від 23.08.2023 земельній ділянці, що продається, визначений код виду цільового призначення - 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

***Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.***

Відповідно до ч. 3 ст. 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».

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 до багатопверхової житлової забудови.*

Відповідно до ч. 5 ст. 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 актів Кабінету Міністрів України» від 28.07.2021 № 821) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); <b>03.07</b> ; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, адже надання земельної ділянки для цілей розділу «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.5.** На земельній ділянці розташована нежитлова будівля літ. Д, магазин, загальною площею 160,6 кв. м, яка є власністю громадянки Сатарової Наталії Аркадіївни на підставі договору купівлі-продажу від 04.02.2022 № 204, укладеного між ПП «Белар-Л» та гр. Сатаровою Н.А.

Разом з тим, управлінням здійснено аналіз документів, що знаходяться в реєстраційній справі вказаного об'єкта нерухомого майна та встановлено таке.

Право власності на нежитлову будівлю площею 42,8 м<sup>2</sup> визнано за ПП «Белар-Л» на підставі рішення Господарського суду м. Києва від 04.02.2009 № 43/11.

*Звертаємо увагу, що судові рішення за загальним правилом не є підставою виникнення права власності. Відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК України цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства. Ні зазначеними вище нормами, ні нормою ст. 331 ЦК України не передбачено виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомості на підставі судового рішення.*

*Верховний Суд вказав, що ст. 392 Цивільного кодексу забезпечує здійснення захисту існуючого права власності, однак вона не є способом його набуття (Постанова Верховного Суду від 22.05.2018 № 923/1283/16 та ін).*

Згодом вказаним підприємством здійснено реконструкцію вказаного нерухомого майна, в результаті якого площа об'єкта була збільшена до 115 кв.м. (декларація про готовність до експлуатації об'єкта «Реконструкція нежитлового приміщення літ. «Д» під виробничо-торгові приміщення» зареєстрована в Департаменті ДАБІ м. Києва від 27.04.2016 № КВ 143161180601).

Надалі, відповідно до довідки про показники об'єкта нерухомого майна від 03.09.2020 № 2026, складеною асоціацією «Авістор-Буд», відповідно до проведеної інвентаризації нежитлова будівля літ. «Д» за адресою: м. Київ, вул. Братиславська, 14 Б має функціональне призначення – магазин та загальну площу 160,6 кв.м. (прим. що *свідчить про її збільшення на 45,6 кв.м.*).

В зазначеній довідці повідомлено, що загальна площа збільшилась внаслідок обшиття міжколонного простору і що дані зміни не відносяться до категорії самостійного будівництва і згідно з Постановою КМУ від 07.06.2017 № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію» об'єкт не потребує прийняття в експлуатацію.

Однак аналіз положень вказаної Постанови КМУ в редакції, чинній на момент складення вищезазначеної довідки дозволяє зробити висновок, що *вказані види робіт у постанові КМУ відсутні, що свідчить про невідповідність висновків щодо відсутності потреби в прийнятті об'єкта до експлуатації внаслідок здійснення відповідних робіт, що призвели до збільшення його площі.*

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проект рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1844/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/51715

Дата реєстрації 11.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 03.12.2024 № 08/231-1844/ПР «Про продаж земельної ділянки на вул. Братиславській, 14-Б у Деснянському районі м. Києва Сатаровій Наталії Аркадіївни для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
11.12.2024 № 08/51715

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	11.12.2024 19:35:17 ;	11.12.2024 19:35:14 Розглянув;	11.12.2024 19:35:17 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	11.12.2024 14:36:12 ;		11.12.2024 14:36:12 