



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

24.09.2024 № 08/226-1341

На № 08/231-1427/ПР від 20.09.2024

Заступникові міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимирові БОНДАРЕНКУ

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

## ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1427/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу  
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:029:0002) для  
експлуатації та обслуговування будівель і споруд виробничої бази на вул.  
Світлогорській, 2/25 у Солом'янському районі міста Києва»

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 рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:029:0002) з метою подальшого оформлення права користування на сформовані шляхом поділу земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:69:029:0013, 8000000000:69:029:0014).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру».

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

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 з кадастровим номером 8000000000:69:029:0013 за функціональним призначенням належить переважно до комунально-складської території (існуючі) та частково до території вулиць і доріг; земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:029:0014 за функціональним призначенням належить частково до комунально-складської території (існуючі), частково до промислової території (існуючі), частково до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (замовлення № 00510406 від 04.03.2024).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:69:029:0013) розташований комплекс будівель та споруд загальною площею 4070,3 кв. м, який перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВ РЕНТ-СЕРВІС» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.02.2024, номер відомостей про речове право 53597879) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 04.09.2024 № 393480415).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок акціонерного товариства «Київметробуд» для експлуатації та обслуговування будівель і споруд виробничої бази (код 11.03 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств) м. Київ, Солом'янський р-н, вул. Світлогорська, 2/25 (кадастровий номер: 8000000000:69:029:0002) (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств), якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме: площею 3,4300 га (кадастровий номер 8000000000:69:029:0013); площею 23,7101 га (кадастровий номер 8000000000:69:029:0014) (справа 316358656).

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

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження 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.

Згідно підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення на замовлення зацікавленої особи (ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВ РЕНТ-СЕРВІС»), на підставі доручення Київського міського голови Кличка В.В. від 13.03.2024 № 08/9429 та згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.04.2024 № 0570202/1-4816 землепорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:029:0002.

Земельна ділянка площею 27,1401 га (кадастровий номер 8000000000:69:029:0002) на вул. Світлогорській, 2/25 у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 28.10.2010 № 193/5005 передана в довгострокову оренду на 15 років відкритому акціонерному товариству «Київметробуд» для експлуатації та обслуговування будівель і споруд виробничої бази (договір оренди земельної ділянки від 13.10.2011 № 72-6-00645, термін дії оренди до 13.10.2026).

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КИЇВМЕТРОБУД» не заперечує проти поділу вказаної земельної ділянки та подальшого оформлення права користування сформованою земельною ділянкою ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВ РЕНТ-СЕРВІС» (заява АТ «КИЇВМЕТРОБУД» від 09.09.2021 № 1146, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально).

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок здійснюється, в тому числі, шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, *без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок*. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (ч. 6, 7 ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проекту рішення *земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:029:0002* має категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств.

Відповідно до даних з Державного земельного кадастру земельним ділянкам, що формуються в результаті поділу (кадастровий номер 8000000000:69:029:0013 та 8000000000:69:029:0014) визначена категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств.

**Таким чином, в результаті поділу вищезазначеної земельної ділянки зміни цільового призначення земельних ділянок не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

У постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 Верховний Суд дійшов висновку, що поділ та об'єднання земельних ділянок за своєю суттю фактично є формуванням нової чи нових земельних ділянок, що передбачає певну процедуру щодо надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, його погодження та затвердження в порядку, встановленому ЗК України, який визначає вичерпний перелік підстав для відмови у наданні такого дозволу, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Пунктом 2 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України встановлено, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати

рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт, визначений статтею 186 Земельного кодексу України, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Таким чином, *затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки є правомірним та відповідає вимогам земельного законодавства.*

**2.2.** 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 правовий висновок, згідно з яким «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 з кадастровим номером 8000000000:69:029:0013 за функціональним призначенням належить переважно до *комунально-складської території (існуючі) та частково до території вулиць і доріг;*

- земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:029:0014 за функціональним призначенням належить частково до *комунально-складської території (існуючі), частково до промислової території (існуючі), частково до території вулиць і доріг.*

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 для території транспортно-складської забудови та території промислових підприємств:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок		
	Переважні (основні) види		Супутні види
території транспортно-складської забудови	08.01; 10.10; 12.03; 12.06; 12.09;	10.04; 12.01; 12.04; 12.07; 12.11;	10.05; 12.02; 12.05; 12.08; 13.02;
території промислових підприємств	08.01; <b>11.03</b> ;	11.01; 11.07;	11.02; 11.08;
			02.05; 02.06; 02.09; 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.02; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
			03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Таким чином заявлена ініціатива щодо земельної ділянки з кадастровим номером **8000000000:69:029:0013** не відповідає містобудівній документації, адже код виду цільового призначення 11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств не відповідають функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.

Заявлена ініціатива щодо земельної ділянки з кадастровим номером **8000000000:69:029:0014** частково відповідає містобудівній документації, адже та її частина, яка відповідно до Генплану відноситься до промислової території, може використовуватись відповідно до цільового призначення з кодом 11.03.

Також частини обох земельних ділянок відповідно до Генплану *віднесені до території вулиць і доріг.*

У зв'язку з цим маємо наголосити, що відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

*Межі вулиці за її шириною визначаються "червоними лініями". Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається.*

### 3. Висновок

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення Київської міської ради від 20.09.2024 № 08/231-1427/ПР у запропонованому вигляді не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/37542

Дата реєстрації 25.09.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:029:0002) для експлуатації та обслуговування будівель і споруд виробничої бази на вул. Світлогорській, 2/25 у Солом'янському районі міста Києва (316358656)".

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
25.09.2024 № 08/37542

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	25.09.2024 18:59:27 ;	25.09.2024 18:59:22 Розглянув;	25.09.2024 18:59:27 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	25.09.2024 16:33:21 ;		25.09.2024 16:33:21 