



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

01.10.2024 № 08/226- 1418

На № 08/231-1491/ПР від 30.09.2024

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 30.09.2024 № 08/231-1491/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:219:0001) комунальної
власності територіальної громади міста Києва на вул. Вишгородській, 21 у
Подільському 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.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:219:0001).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 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 проєкту 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

8000000000:85:219:0301 потрапляє в межі функціональних зон: переважно до території громадських будівель та споруд, частково до території комунально-складської та частково до території вулиць та доріг; земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0302 потрапляє в межі функціональних зон: переважно до території громадських будівель та споруд, та частково до території вулиць та доріг (витяг з містобудівної документації Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.07.2024 № 055-6969).

Земельна ділянка 8000000000:85:219:0001 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:85:219:0301 та 8000000000:85:219:0302 сформовані та зареєстровані в Державному земельному кадастрі на підставі «Технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки Приватного акціонерного товариства «Київстар» для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-комунаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом за адресою: м. Київ, Подільський район, вул. Вишгородська, 21 літ. Б, Б1, Б2, Л, О» (далі - технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки), розробленої ТОВ «РОДІС КОМПАНІ» в 2013 році. Надалі ТОВ «Український центр реконструкції та розвитку» привів у відповідність до діючого законодавства технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:219:0001.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер: 8000000000:85:219:0001) комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-комунаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом на вул. Вишгородській, 21 літ. Б, Б1, Б2, О, літ. Ф, літ. Л у Подільському районі міста Києва, (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій), якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,9258 га (кадастровий номер 8000000000:85:219:0301),
- площею 0,4639 га (кадастровий номер 8000000000:85:219:0302).

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 вбачається, що на замовлення зацікавленої особи (ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВСТАР») на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київради Г. Гереги від 15.11.2013 № 08/18931, враховуючи лист ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВСТАР» від 25.04.2024 № 12681/02 та лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.05.2024 № 0570202/2-7073, землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:219:0001.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0001 перебувала в оренді закритого акціонерного товариства «Київстар Дж.Ес.Ем» на підставі договору оренди земельної ділянки від 21.09.2010 №85-6-00488, укладеного між Київською міською радою та закритим акціонерним товариством «Київстар Дж.Ес.Ем» на підставі рішення Київської міської ради від 26.02.2010 № 53/3491 «Про передачу закритому акціонерному товариству «Київстар Дж.Ес.Ем» земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-комунаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом на вул. Вишгородській, 21 (літери Б, Б1, Б2, Л, Т, Р, М, Д, О, П, К) у Подільському районі м. Києва». Строк дії договору закінчився 21.09.2011. Надалі договір оренди земельної ділянки не поновлювався.

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. 79¹ 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. 79¹ Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка (кадастровий номер: 8000000000:85:219:0001 має категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій.

Згідно з витягу з Державного земельного кадастру від 04.09.2024 земельним ділянкам кадастрові номери 8000000000:85:219:0301 та 8000000000:85:219:0302 теж визначено категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій.

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.

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 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 8000000000:85:219:0301 потрапляє в межі функціональних зон: переважно до території громадських будівель та споруд, частково до території комунально-складської та частково до території вулиць та доріг;

земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0302 потрапляє в межі функціональних зон: переважно до території громадських будівель та споруд та частково до території вулиць та 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 категорій 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 громадської забудови, транспортно-складської забудови та території вулиць та доріг:

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	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)
території транспортно-складської забудови	08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05; 12.06; 12.07; 12.08; 12.09; 12.11; 13.02	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
території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Таким чином заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, адже код виду цільового призначення 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій відповідає функціональному призначенню згідно з Генеральним планом міста Києва.

2.3. Згідно з Генеральним планом міста Києва частини земельних ділянок, що утворюються в результаті поділу, відносяться до території вулиць та доріг. Також відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 04.09.2024 земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:85:219:0001 розташована в межах червоних ліній.

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 30.09.2024 № 08/231-1491ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням викладених висновків.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/38745

Дата реєстрації 02.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:219:0001) комунальної власності територіальної громади міста Києва на вул. Вишгородській, 21 у Подільському районі міста Києва (346397029)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
02.10.2024 № 08/38745

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 18:45:12 ;	02.10.2024 18:45:07 Розглянув;	02.10.2024 18:45:12 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.10.2024 08:55:38 ;		02.10.2024 08:55:38 