



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

16.10.2024 № 08/226-1543

На № 08/231-1534/ПР від 07.10.2024

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 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та  
об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 та  
8000000000:75:286:0006) РЕЛІГІЙНІЙ ГРОМАДІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ПОМІСНОЇ  
ЦЕРКВИ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТИЯН-БАПТИСТІВ «ХРАМ СПАСІННЯ»  
У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА» на вул. Князя Всеволода  
Ярославича, 2-4 у Святошинському 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 та  
об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005,  
8000000000:75:286:0006), які перебувають в користуванні Релігійної громади  
Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ  
СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва, вул. Князя Всеволода  
Ярославича, 2-4 у Святошинському районі м. Києва, з метою подальшого  
оформлення права постійного користування на новостворену земельну ділянку  
(кадастровий номер 8000000000:75:286:0002).

Проект рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 186 Земельного кодексу України, статті 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 інформації з пояснювальної записки до проекту 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 до території житлової садибної забудови (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.09.2023 № 2953/0/012/12-03-23).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва. Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002 забудована будівлею, загальною площею 2233 кв. м та допоміжними будівлями (літ. Б) площею 246,6 кв. м, (літ. В) площею 400,2 кв. м та (літ. Г) площею 84,5 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 564364680000), що належать на праві власності Релігійній громаді Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.01.2015, номер відомостей про речове право: 8586673).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (щодо об'єднання земельних ділянок) комунальної власності територіальної громади міста Києва, наданих у користування Релігійній громаді Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі міста Києва кадастрові номери 8000000000:75:286:0005 і 8000000000:75:286:0006, якою передбачено формування однієї земельної ділянки площею 0,2573 га з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04), заява ДЦ від 09 серпня 2024 року № 66116-008871572-031-05, справа № 651004077.

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

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

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 (Релігійної громади Незалежної помісної церкви євангельських християн-баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва) на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради В. Прокопів від 28.05.2020 № 08/11251 та згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.01.2021 № 0570202/2-67 землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006.

Релігійна організація «Релігійна громада Незалежної помісної церкви євангельських християн – баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва» є землекористувачем земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006 (договір на право тимчасового довгострокового користування землею (в тому числі на умовах оренди) від 06.02.1998 № 75-5-00019, строк дії договору закінчився 06.02.2022, договір на право тимчасового довгострокового користування землею від 11.06.2001 № 75-5-00060, строк дії до 11.06.2025).

Вище названа релігійна організація надала згоду на об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006.

Релігійна організація «Релігійна громада Незалежної помісної церкви євангельських християн – баптистів «ХРАМ СПАСІННЯ» у Святошинському районі міста Києва» звернулась до Київської міської ради із заявою від 01.10.2024 № 66040-008993475-031-03 стосовно передачі в постійне користування земельної ділянки, сформованої в результаті об'єднання (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002).

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 (частина перша статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок згідно з цією статтею Земельного Кодексу України здійснюється, серед іншого, *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 (частина шоста, сьома статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України).

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002) має категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій.

Згідно з витягу з Державного земельного кадастру від 03.12.2020 земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:286:0005 теж визначено категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій, вид використання земельної ділянки – для експлуатації та обслуговування молитвинного будинку.

Таким чином, **в результаті об'єднання вищезазначених земельних ділянок зміни цільового призначення земельної ділянки не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

Постанова 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.*

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

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.** Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005, 8000000000:75:286:0006), сформована земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:286:0002, площею 0,2573 га.

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Святошинський, вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4
Площа	0,2573 га
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.04 – будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій

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 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 (кадастровий номер 8000000000:75:286:0002) за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови.

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 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 житлової садибної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 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 не відповідає заявленій містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «03.04 для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій», не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.3.** 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».

Враховуючи вищезазначені положення законодавства, звертаємо увагу, що до матеріалів проєкту рішення був доданий витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:286:0005) від 03.12.2020, в якому не зареєстровані відомості про обмеження у використанні земельної ділянки що унеможливило здійснити аналіз відповідного розділу та надати необхідні зауваження та пропозиції.

### 3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР не відповідає положенням законодавства та практиці Верховного Суду та потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/41326

Дата реєстрації 18.10.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 07.10.2024 № 08/231-1534/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери: 8000000000:75:286:0005 та 8000000000:75:286:0006) РЕЛІГІЙНІЙ ГРОМАДІ НЕЗАЛЕЖНОЇ ПОМІСНОЇ ЦЕРКВИ ЄВАНГЕЛЬСЬКИХ ХРИСТІЯН-БАПТИСТІВ «ХРАМ СПАСІННЯ» У СВЯТОШИНСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА» на вул. Князя Всеволода Ярославича, 2-4 у Святошинському районі міста Києва (651004077)

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
18.10.2024 № 08/41326

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	18.10.2024 16:08:16 ;	18.10.2024 16:08:08 Розглянув;	18.10.2024 16:08:16 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	17.10.2024 14:18:17 ;		17.10.2024 14:18:17 