



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

05.11.2024 № 08/226-1732

На № 08/231-1647/ПР від 31.10.2024

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 31.10.2024 № 08/231-1647/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу  
земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272 комунальної  
власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради  
для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної  
забудови у пров. Луківському, 16 в Оболонському 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 8000000000:78:139:0272).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 186  
Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій»,  
Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо  
розмежування земель державної та комунальної власності», 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 проєкту 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 (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272) 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 18.08.2023 № 2426/0/012-12-03-23).

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272) належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28.05.2015, номер відомостей про речове право 9840536). Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:139:0056) вільна від капітальної забудови. На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:78:139:0057) розташований житловий будинок загальною площею 389,4 кв. м, який на праві приватної власності належить громадянину Ільїну О.І. на підставі договору купівлі-продажу від 08.12.2016 № 867 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 23.10.2024 № 400493661, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 825892180000, дата державної реєстрації 08.12.2016, номер відомостей про речове право 17899389).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272) гр. Ільїну Олександрю Ігоровичу для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови за адресою: пров. Луківський, 16 в Оболонському районі міста Києва, якою передбачено формування двох земельних ділянок, а саме: площею 0,0125 га (кадастровий номер 8000000000:78:139:0056) та площею 0,1000 га (кадастровий номер 8000000000:78:139:0057) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), справа № 676213005).

**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 (громадянина Ільїна Олександра Ігоровича) на підставі доручення заступника міського голови-секретаря Київської міської ради В. Бондаренка від 03.04.2023 № 08/9364 та згоди Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.06.2023 № 057-057/І-639-919 землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272) сформована шляхом поділу земельної ділянки площею 43,0809 га, що перебувала в оренді ТОВ «Дніпровська Рив'єра» для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови на підставі договору оренди земельної ділянки від 24.06.2005 № 78-6-00279 (рішення Київської міської ради від 16.12.2014 № 713/713).

На сформовану в результаті поділу земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272, площею 0,1125 га укладено договір оренди земельної ділянки з ТОВ «Дніпровська Рив'єра» від 28.05.2015 № 333.

У зв'язку з набуттям права власності на жилий будинок, розташований на цій земельній ділянці між Київською міською радою, ТОВ «Дніпровська Рив'єра» та громадянином Ільїним О.І. укладено договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28.05.2015 № 333, яким цей договір викладено в новій редакції та його стороною (орендарем) визначено Ільїна О.І. (договір про внесення змін від 30.07.2021 № 572 (термін дії до 24.06.2030).

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 земельні ділянки (кадастрові номери: 8000000000:78:139:0056 та 8000000000:78:139:0057) мають категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272, зміна цільового призначення вищезазначених земельних ділянок 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 земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272), сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:78:139:0056, 8000000000:78:139:0057:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Місце розташування (адреса) | м. Київ, р-н Оболонський, пров. Луківський, 16в  |
| Площа                       | 8000000000:78:139:0056 – 0,0125 га<br>8000000000:78:139:0057 – 0,1000 га   |
| Категорія земель            | землі житлової та громадської забудови   |
| Цільове призначення         | 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) |
| Вид та термін користування  | оренда земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272 до 24.06.2030                              |

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 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».

*Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272) 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             | <b>02.01</b> ; 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 відповідає заявленій містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового

призначення – «02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови)», 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 не доданий витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:78:139:0272), що унеможливило здійснити відповідний аналіз розділу «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки» та надати необхідні зауваження та пропозиції.

**2.4.** Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України.

Відповідно до частини другої статті 134 Земельного кодексу України, 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...»*. Оскільки проєктом рішення передбачається формування двох земельних ділянок, принагідно зазначаємо, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:139:0056 вільна від капітальної забудови.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 31.10.2024 № 08/231-1647/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/44567

Дата реєстрації 05.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 31.10.2024 № 08/231-1647/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:139:0272 комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови у пров. Луківському, 16 в Оболонському районі міста Києва

Кількість файлів: 2



Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
05.11.2024 № 08/44567

### Перелік електронних підписів

| ПІБ   | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП  |
|---|-------------------------|-----------------------------------|--|
| Бондаренко<br>Володимир<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 05.11.2024 17:18:12 ;   | 05.11.2024 17:18:08<br>Розглянув; | 05.11.2024 17:18:12<br> |
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 1             | 05.11.2024 15:30:29 ;   |                                   | 05.11.2024 15:30:29<br> |