



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

21.01.2025 № 08/226-516

На № 08/231-18/ПР від 15.01.2025

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 15.01.2025 № 08/231-18/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 в межах вулиць Воздвиженської, Гончарної, Дегтярної, Кожум'яцької у Подільському 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.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 186 Земельного кодексу України, статтею 56 Закону України «Про землеустрій», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом 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 земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період).

Земельні ділянки належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Рішенням Київської міської ради від 10.07.2003 № 638-18/798, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 площею 0,7261 га передана в короткострокову оренду на 5 років відкритому акціонерному товариству трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-громадського призначення в урочищі Гончари-Кожум'яки на вулицях Воздвиженській, Гончарній, Дегтярній, Кожум'яцькій у Подільському районі м. Києва (договір оренди земельних ділянок від 31.01.2004 № 85-6-00097).

Рішеннями Київської міської ради від 18.06.2009 № 672/1728, від 20.09.2012 № 188/8472 договір оренди земельних ділянок від 31.01.2004 № 85-6-00097 було поновлено на 10 років, замінено орендаря - відкрите акціонерне товариство трест «Київміськбуд-1» на його правонаступника – ТОВ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» (угода про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельних ділянок номер: 73, виданий 15.05.2014, строк дії: 15.05.2024).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0019 розташований адміністративний будинок літ. «А» по вул. Кожум'яцькій, 10 загальною площею 931,2 кв.м, що перебуває у власності ТОВ «СЕРЕНІТІ ПРОПЕРТІЗ» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1774794480000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26.02.2019, номер відомостей про речове право: 30476274).

Земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:85:381:0023 забудована трьома багатоквартирними будинками за адресою: вул. Кожум'яцька, 12, 12А, 12В.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0020 розташований офісний будинок літ. «А» по вул. Кожум'яцькій, 10-А загальною площею 2961,8 кв.м, що перебуває у власності ТОВ "ХАБ СОЛЮШИНЗ" (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2642509680000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.10.2022, номер відомостей про речове право: 48064160).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:381:0017 розташована нежитлова будівля літ. «В» по вул. Кожум'яцькій, 10-в загальною площею 139.3 кв.м, що перебуває у власності ТОВ "ФУНДАЦІЯ "ЯКІСНЕ ЖИТЛО" (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2305950380000, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.03.2021, номер відомостей про речове право: 40858138).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» (землевласник – Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської

ради) для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-громадського призначення (код КВЦПЗ – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) загальною площею 0,7261 га м. Київ, Подільський район, на вулицях Воздвиженській, Гончарній, Дегтярній, Кожум'яцькій (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:85:381:0016, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку), якою передбачено формування чотирьох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,0599 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0019),
- площею 0,3669 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0017),
- площею 0,1601 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0023),
- площею 0,1392 га (кадастровий номер 8000000000:85:381:0020), справа № 263521393.

**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.

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.

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 проєкту рішення земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016, яку пропонується поділити, має категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

В результаті поділу запропоновано утворити 4 нових земельних ділянок, де відповідно до інформації з витягу з Державного земельного кадастру від 18.12.2024 для цих земельних ділянок зберігається категорія земель – землі житлової та громадської забудови та код виду цільового призначення – 02.03.

У постанові від 7 квітня 2021 року у справі № 640/4182/18 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.

**Отже, порядок затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки дотриманий 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 постановках 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 земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період).*

Звертаємо увагу, що відповідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» *розрахунковий період* – це відрізок часу щодо планування населених пунктів та інших територій, що характеризується розрахунковими параметрами та показниками територіального, соціально-економічного розвитку, розвитку соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури та природно-ландшафтного комплексу тривалістю 15 - 20 років.

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:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
території житлової забудови	02.01; <b>02.03</b> ; 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); 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)
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)
зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином, заявлена ініціатива частково відповідає містобудівній документації, адже надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення 02.03 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва в частині приналежності земельних ділянок до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період).

Звертаємо увагу, що відповідно до ст. 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

### 3. Висновок

Враховуючи вищенаведене, проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-18/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 08/2609

Дата реєстрації 24.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2024 № 08/231-18/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:381:0016 в межах вулиць Воздвиженської, Гончарної, Дегтярної, Кожум'яцької у Подільському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
24.01.2025 № 08/2609

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	24.01.2025 10:07:51 ;	24.01.2025 10:07:49 Розглянув;	24.01.2025 10:07:51 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.01.2025 16:24:23 ;		23.01.2025 16:24:23 