



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

10.12.2024 № 08/226-2103

На № 08/231-1848/ПР від 04.12.2024

Заступнику міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимиру БОНДАРЕНКУ

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

### ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 04.12.2024 № 08/231-1848/ПР «Про надання ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації адміністративної будівлі на вул. Симона Петлюри, 15 у Шевченківському 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 метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проєкт рішення підготовлений, зокрема, відповідно до статей 9, 79-1, 83, 92, 116, 117, 122, 123, 186 Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», Законом України «Про адміністративну процедуру».

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

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 за функціональним

призначенням частково належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (уточнюється червоними лініями) (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.11.2024 № 055-11580).

Земельна ділянка забудована адміністративною будівлею з прибудовою виробничого корпусу інформаційно-обчислювального центру загальною площею 9914,7 кв.м за адресою: м. Київ, вулиця Петлюри Симона, будинок 15 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2614618580000), яка перебуває у власності держави, в особі ДЕРЖАВНОГО БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 липня 2022 року, номер запису про право власності 47417448).

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме 2 445 грн 07 коп. на рік (0,01 %).

Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 72:078 з кодом виду цільового призначення – 03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 72:078 обмеженого вулицями Саксаганського, Симона Петлюри, Жиланська, Льва Толстого у Шевченківському районі м. Києва затверджена рішенням Київської міської ради від 30.05.2024 № 583/8549.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається надати ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,3287 га (кадастровий номер 8000000000:72:078:0040) для обслуговування та експлуатації адміністративної будівлі (код виду цільового призначення – 03.01 для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування) на вул. Симона Петлюри, 15 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно відповідно до витягу з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо державного майна від 14 вересня 2022 року № 10-15-12907 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 липня 2022 року, номер запису про право власності: 47417448) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 14 жовтня 2024 року № 60078-009026468-031-03, справа № 244718223.

**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.

Відповідно до п. а ч. 2 ст. 92 Земельного кодексу України *права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.*

Згідно з відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань організаційно-правова форма юридичної особи «ДЕРЖАВНЕ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ» – орган державної влади.

***Тобто зазначена установа підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень ст. 92 Земельного кодексу України.***

**2.2.** Відповідно до частин 1, 2 ст. 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

Відповідно до пункту 1 проєкту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 12.11.2024 (далі – ДЗК) земельній ділянці, що передається в постійне користування, визначена категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.01 «для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування».

**Проектом рішення передбачено передати земельну ділянку для обслуговування та експлуатації адміністративної будівлі, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.**

**2.3.** 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 такий висновок: «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 за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови.*

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, далі – Класифікатор) 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; 02.03; 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

		<i>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)</i>
--	--	---

Таким чином, **розміщення будівель органів державної влади (код 03.01) відповідно до Класифікатора на землях житлової забудови не передбачено.**

Разом з тим, відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (пункт 5.1) встановлено, що у процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сільбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна.

У межах сільбищної території окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у окремі функціональні зони, серед яких, зокрема, є зона житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багато квартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;

**Отже, надання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування має відбуватися в межах сільбищної території (в зоні житлової та громадської забудови).**

**2.4.** Згідно з витягом від 12.11.2024 в Державному земельному кадастрі та відображеними на земельній ділянці встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини;
- Зона особливого режиму забудови;
- Інші території та об'єкти культурної спадщини та ін.

*З приводу вказаних обмежень варто зазначити таке.*

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» пам'ятка культурної спадщини (далі - пам'ятка) - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно з ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються **зони охорони (охоронні зони, зони**

регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять: у межах населених пунктів - 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території; за межами населених пунктів - 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

*У межах зон охорони забороняється проведення:*

робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

***Таким чином, надання земельної ділянки в постійне користування має відповідати встановленим в ДЗК обмеженням для цих земельних ділянок та положенням законодавства, що корелюється з підпунктом 2.5, 2.8 пункту 2 проєкту рішення.***

**2.5.** Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено, що у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим *проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки підприємству для обслуговування та експлуатації адміністративної будівлі, що не передбачає здійснення на ній будівництва (в т.ч. реконструкції).*

Відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати

будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до термінів, визначених в ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття будівництва об'єднує в собі нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва.

У розрізі зазначеного питання звертаємо увагу на позицію Верховного Суду, висвітлену в постанові КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20, де, зокрема, зазначено таке: «Визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів "для будівництва" свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення "для будівництва та обслуговування".

Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 ЗК України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади і органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів.

***Враховуючи зазначене вище, наявність підпункту 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.***

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 04.12.2024 № 08/231-1848/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 08/51706

Дата реєстрації 11.12.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 04.12.2024 № 08/231-1848/ПР «Про надання ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ земельної ділянки в постійне користування для обслуговування та експлуатації адміністративної будівлі на вул. Симона Петлюри, 15 у Шевченківському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
11.12.2024 № 08/51706

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	11.12.2024 19:35:26 ;	11.12.2024 19:35:23 Розглянув;	11.12.2024 19:35:26 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	11.12.2024 14:35:38 ;		11.12.2024 14:35:38 