



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

17.01.2025 № 08/226-397

На № 08/231-26/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 № 08/231-26/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу  
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006) на  
вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м. Києва та  
надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з  
кадастровим номером 8000000000:79:421:0090»

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 8000000000:79:421:0006) для  
забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права  
фізичних та юридичних осіб на придбання земельної ділянки з кадастровим  
номером 8000000000:79:421:0090 у власність.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 128, 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, земельні ділянки за функціональним призначенням належать: переважно до території громадських будівель та споруд та частково до території житлової забудови багатоповерхової (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090) (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.12.2024 № 055-14154); до території вулиць і доріг (кадастровий номер 8000000000:79:421:0091).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090) розташований малий ринковий комплекс загальною площею 8850 кв. м, який перебуває у власності ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.12.2018, номер відомостей про речове право 29284942) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.11.2024 № 403879849).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:421:0091 вільна від капітальної забудови.

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок комунальної власності загальною площею 0,3553 га Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2» 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006), якою передбачено формування двох земельних ділянок:

- площею 0,3473 га (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090);
- площею 0,0080 га (кадастровий номер 8000000000:79:421:0091).

На теперішній час перевірити актуальність інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є можливим, оскільки внаслідок кібератаки 19 грудня 2024 року, Міністерство юстиції ухвалило рішення призупинити дію усіх реєстрів, які адмініструються Міністерством юстиції України.

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

## 2. Зауваження та пропозиції 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.

Земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006) відповідно до рішення Київської міської ради від 20.09.2012 № 142/8426 передана в оренду на 5 років ТОВ «ТЕРЕМКИ-2» для організації малого ринкового комплексу (договір оренди земельної ділянки від 08.10.2013 № 343).

Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 30.10.2018 (витяг з протоколу № 23/85) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 25.04.2019 № 289).

Рішенням Київської міської ради від 30.05.2024 № 555/8521 вищевказаний договір оренди поновлено на 15 років (договір укладання договору оренди земельної ділянки на новий строк від 23.09.2024 № 2337). Термін дії до 23.09.2023.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок здійснено поділ земельної ділянки площею 0,3553 га з кадастровим номером 8000000000:79:421:0006 на дві земельні ділянки:

- площею 0,3473 га (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090);
- площею 0,0080 га (кадастровий номер 8000000000:79:421:0091).

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 витягу з Державного земельного кадастру земельні ділянки (кадастрові номери: 8000000000:79:421:0090; 8000000000:79:421:0091) мають категорію земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:421:0006, 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 8000000000:79:421:0006), сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:79:421:0090; 8000000000:79:421:0091:

<i>Місце розташування (адреса)</i>	<i>м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Композитора Лятошинського, 14</i>
<i>Площа</i>	<i>8000000000:79:421:0090 – 0,3473 га 8000000000:79:421:0091 – 0,0080 га</i>
<i>Категорія земель</i>	<i>землі житлової та громадської забудови</i>
<i>Цільове призначення</i>	<i>03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі</i>
<i>Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки</i>	<i>Зона особливого режиму забудови, поверхня обмеження забудови, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, території в червоних лініях</i>

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 земельні ділянки за функціональним призначенням належать: переважно до території громадських будівель та споруд та частково до території житлової забудови багатопверхової (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090); до території вулиць і доріг (кадастровий номер 8000000000:79:421:0091).

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 категорії 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 громадських будівель та споруд, житлової забудови та території вулиць і доріг:

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); <b>03.07</b> ; 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); <b>03.07</b> ; 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 вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07
---------------------------	--------------	---------------------

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає заявленій містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення – «03.07 для будівництва та обслуговування будівель і торгівлі», відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.3.** Пунктом 2 проєкту рішення передбачено надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:421:0090) площею 0,3473 га для організації малого ринкового комплексу (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови) на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м. Києва, що підлягає продажу Товариству з обмеженою відповідальністю «ТЕРЕМКИ-2».

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної) ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди (пункт 3 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 року № 1531).

Відповідно до частини другої статті 13 Закону «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться, зокрема, у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадків, коли відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проєкту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Розділ II Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 січня 2003 року № 2 визначає етапність проведення експертної грошової оцінки:

- 1) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- 2) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- 3) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- 4) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- 5) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- 6) вибір та обґрунтування методичних підходів;
- 7) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- 8) складання звіту про оцінку.

Відповідно до частини першої статті 128 Земельного кодексу України продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Положеннями частини п'ятої статті 128 Земельного кодексу України визначений перелік підстав для відмови в продажу земельної ділянки, а саме: неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності; встановлена Земельним кодексом України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність; відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.



**Таким чином, згідно з частиною восьмою статті 128 Земельного кодексу України** ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проект рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-26/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/2605

Дата реєстрації 24.01.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 15.01.2025 № 08/231-26/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:421:0006) на вул. Композитора Лятошинського, 14 у Голосіївському районі м. Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:421:0090

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
24.01.2025 № 08/2605

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	24.01.2025 10:08:13 ;	24.01.2025 10:08:11 Розглянув;	24.01.2025 10:08:13 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.01.2025 16:25:06 ;		23.01.2025 16:25:06 