



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

31.01.2025 № 08/226-677

На № 08/231-73/ПР від 28.01.2025

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 28.01.2025 № 08/231-73/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу  
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:115:0002) для  
експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд заводу на  
вул. Покільській (Хутір-Острів) у Голосіївському 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 8000000000:90:115:0002) з метою  
подальшого оформлення права користування на сформовані шляхом поділу  
земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:90:115:0126,  
8000000000:90:115:0127).

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 проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:115:0002 за функціональним призначенням належить частково до промислової території (існуючої), частково до території захисної зелені (існуючої), частково до території вулиць і доріг (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 07.11.2024 № 055-11842).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:115:0127 розташований майновий комплекс загальною площею 13543,8 кв. м, який перебуває у власності приватного акціонерного товариства «Асфальтобетонний завод», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 09.11.2021, номер відомостей про речове право 45005386 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 23.01.2025 № 409298517).

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:90:115:0126 розташована гідротехнічна споруда (причал), яка перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «РТ РІВЕР», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.02.2024, номер відомостей про речове право 53626427 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 23.01.2025 № 409313561).

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок кадастровий номер 8000000000:90:115:0002 комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на вул. Покільській (Хутір-Острів) у Голосіївському районі м. Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком), якою передбачено формування двох земельних ділянок:

- площею 0,9261 га (кадастровий номер 8000000000:90:115:0126);
- площею 11,3657 га (кадастровий номер 8000000000:90:115:0127).

**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.

Земельна ділянка площею 12,2918 га (кадастровий номер 8000000000:90:115:0002) на вул. Камишинській (сучасна назва – вул. Покільська (Хутір-Острів) у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішенням Київської міської ради від 05.07.2001 № 382/1358 передана в оренду на 6 років приватному акціонерному товариству «Асфальтобетонний завод» для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд заводу (договір оренди земельної ділянки від 02.10.2002 № 79-6-00063).

Рішенням Київської міської ради від 15.07.2004 № 417/1827 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 05.07.2001 № 382/1358, зокрема, строк оренди вказаної земельної ділянки замінено на 20 років (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 29.03.2005 № 79-6-00293).

Строк договору оренди земельної ділянки від 02.10.2002 № 79-6-00063 (зі змінами) закінчився 02.10.2022.

Рішення про поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок здійснено поділ земельної ділянки площею 12,2918 га з кадастровим номером 8000000000:90:115:0002 на дві земельні ділянки:

- площею 0,9261 га (кадастровий номер 8000000000:90:115:0126);
- площею 11,3657 га (кадастровий номер 8000000000:90:115:0127).

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: 8000000000:90:115:0126; 8000000000:90:115:0127) мають категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд заводу).

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:115:0002, 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 8000000000:66:248:0029), сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:248:0006; 8000000000:66:248:0007:

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Pokільська (Хутір-Острів)
Площа	8000000000:90:115:0126 – 0,9261 га 8000000000:90:115:0127 – 11,3657 га
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи

	<i>об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд заводу)</i>
<i>Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки</i>	<i>Зона регулювання забудови, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, санітарно-захисна зона навколо об'єкта, прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах, території в червоних лініях, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, зона особливого режиму забудови</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 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 8000000000:90:115:0002) за функціональним належить частково до промислової території (існуючої), частково до території захисної зелені (існуючої), частково до території вулиць і доріг.*

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 постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні» від 31.12.2024 № 1557) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для промислової території, території захисної зелені 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 промислових підприємств	08.01; 11.01; <b>11.02</b> ; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
Захисні ліси	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 09.02; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 <i>(в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)</i>
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає заявленій містобудівній документації**, а саме надання земельних ділянок з кодом виду цільового призначення – «11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 28.01.2025 № 08/231-73/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/5032

Дата реєстрації 06.02.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 28.01.2025 № 08/231-73/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:115:0002) для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд заводу на вул. Покільській (Хутір-Острів) у Голосіївському районі міста Києва

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
06.02.2025 № 08/5032

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	06.02.2025 18:56:57 ;	06.02.2025 18:56:54 Розглянув;	06.02.2025 18:56:57 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	05.02.2025 14:57:52 ;		05.02.2025 14:57:52 