



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

23.01.2026 № 08/226-303

На № 08/231-1046/ПР від 30.12.2025

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

ВИСНОВОК

на проект рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1046/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГЕФЕСТ. ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та
влаштуванням зони зелених насаджень на Кільцевій дорозі, 6-В у
Солом'янському районі міста Києва».

У порядку статті 31¹ 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 проект рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проекту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проекту рішення метою його прийняття є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

Проект рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, статей 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», 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».

Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.02.2025 № 055-3228 відповідно до детального плану території мікрорайону Жуляни в Солом'янському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.06.2007 № 796/1457, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до комунально-складської території та частково до території захисної зелені.

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

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 переважно до комунально-складської території (існуючої) та частково до території захисної зелені (існуючої).

На земельній ділянці розташована будівля автозаправної станції, літ. «А» загальною площею 505,3 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 193602580389), яка на підставі договору купівлі-продажу від 13.03.2024 № 387 перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ГЕФЕСТ. ЛТД», право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13.03.2024, номер відомостей про речове право 54105153 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.06.2025 № 432910743).

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати за земельну ділянку складатиме: 636 579 грн 52 коп. (12%).

Проектом рішення передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «ГЕФЕСТ. ЛТД», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1687 га (кадастровий номер 8000000000:72:559:0001) для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень (код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на Кільцевій дорозі, 6-В у Солом'янському районі міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 березня 2024 року, номер відомостей про речове право 54105153).

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення

відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

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 цієї статті.

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 частини третьої статті 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням 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 комунально-складські (існуючі) та частково до території захисної зелені (існуючі).

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 постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051» від 10.09.2025 № 1131) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території комунально-складські та території захисної зелені:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території комунальної забудови	03.12; 07.09; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05
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>

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень)» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2 Пунктом 3 проєкту рішення передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «ГЕФЕСТ. ЛТД», за умови виконання пункту 4 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1687 га (кадастровий номер 8000000000:72:559:0001) для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень (код виду цільового призначення – 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на Кільцевій дорозі, 6-В у Солом'янському районі міста Києва.

На земельній ділянці розташована будівля автозаправної станції, літ. «А» загальною площею 505,3 кв. м.

Згідно з наданою інформацією у пояснювальній записці відповідно до листа Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.02.2025 № 062/06-13-1063 об'єкт нерухомого майна на Кільцевій дорозі, 6-В *не належав та не належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва. Приватизація об'єктів нерухомості за вказаною адресою Департаментом комунальної власності м. Києва не здійснювалась.*

Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.03.2025 № 055-3896 в реєстрі адрес у місті Києві, який ведеться Департаментом містобудування та архітектури згідно з Положенням про реєстр адрес у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 22.05.2013 № 337/9394 «Про деякі питання ведення реєстрів адрес, вулиць та інших поіменованих об'єктів у місті Києві» (зі змінами) *відсутні відомості про документ щодо присвоєння або зміну об'єкту нерухомого майна, зокрема автозаправній станції літ. «А», розташованій на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:72:559:0001 адреси Кільцева дорога, 6-В у Солом'янському районі м. Києва.*

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту містобудування та архітектури, даними Міської інформаційно-аналітичної системи забезпечення містобудівної діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва» *містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: Кільцева дорога, 6-В у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:72:559:0001) не надавались.*

Згідно з листом Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.03.2025 № 073-795 *Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва не видавав, не реєстрував документів, які б надавали право на виконання підготовчих/будівельних робіт та не приймав об'єкти будівництва в експлуатацію за вказаною адресою.*

Відповідно до листа Солом'янської районної в місті Києві державної адміністрації від 03.03.2025 № 108-2368 Солом'янська районна у місті Києві державна адміністрація видала розпорядження від 03.07.2008 № 1149 «Про присвоєння поштової адреси АЗС «Навстар» на перехресті вул. Великої Кільцевої та Жулянського шляхопроводу», яким будівлі АЗС присвоєно адресу - вул. Велика Кільцева, 6-В.

Відповідно до Переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, які передані до сфери управління Солом'янської районної в місті Києві державної адміністрації та визначені додатком 9 до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.12.2010 № 1112 «Про питання організації управління районами в місті Києві» за адресою: вул. Кільцева дорога, 6-В у Солом'янському

районі міста Києва, об'єкти нерухомого майна комунальної власності до сфери управління Солом'янської районної в місті Києві державної адміністрації не передавались, *інформація щодо розміщення об'єкту нерухомого майна загальною площею 505,3 кв. м на вищезазначеній земельній ділянці у Солом'янській районній в місті Києві державній адміністрації відсутня.*

Згідно з листом комунального підприємства «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації *права власності* на об'єкти нерухомого майна» від 11.03.2025 № 062/14-2677 за даними реєстрових книг Київського міського бюро технічної інвентаризації *за адресою в м. Києві: вул. Кільцева дорога 6-В нерухоме майно не реєструвалося.*

Однак слід зазначити, що згідно з наявною у матеріалах технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки інформацією об'єкт нерухомого майна, який розташований в межах вказаної земельної ділянки, побудований на підставі дозволу на виконання будівельних робіт від 06.07.1995 № 129-Зл, виданого Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва та прийнятий в експлуатацію (акт про приймання в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, зареєстрований Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва 24.06.2000 за № 236).

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0001281822025 від 25.06.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:559:0001, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (0,0131 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0070 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0095 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0268 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,1687 га);
- Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму (0,1687 га) та ін.

Таким чином, передача товариству з обмеженою відповідальністю «ГЕФЕСТ. ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень на Кільцевій дорозі, 6-В у Солом'янському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 4.5 пункту 4 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 4.7 пункту 4 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень, що не передбачає здійснення на них будівництва (в т.ч. реконструкції).

Відповідно до частини першої статті 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 проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Відповідно до термінів, визначених статтею 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, яка 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 Земельного кодексу України). Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади та 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 4.7 пункту 4 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.

2.5. Підпунктом 4.8 пункту 4 проєкту рішення запропоновано товариству сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному

реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 4.8 пункту 4 проєкту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18).

У розрізі правової позиції Верховного Суду, дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру.

З огляду на вищезазначене, пункт п'ятий проєкту рішення викласти в наступній редакції: «У разі не виконання товариством з обмеженою відповідальністю «ГЕФЕСТ. ЛТД» підпункту 4.8 пункту 4 цього рішення у добровільному порядку, управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

2.6. Приписи пункту 7 зазначеного проєкту рішення Київської міської ради передбачають, що дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.

Зі змісту цього пункту проєкту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та скасування власних рішень. Таке право впливає із конституційного повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... >

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009).

Принагідно зазначаємо, що законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду.

Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 7 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1046/ПР не може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради та потребує суттєвого доопрацювання.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/3597

Дата реєстрації 29.01.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1046/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕФЕСТ. ЛТД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автозаправної станції з об'єктами дорожнього сервісу та влаштуванням зони зелених насаджень на Кільцевій дорозі, 6-В у Солом'янському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
29.01.2026 № 08/3597

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	29.01.2026 18:03:51 ;	29.01.2026 18:03:46 Розглянув;	29.01.2026 18:03:51 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.01.2026 14:19:53 ;		29.01.2026 14:19:53 