



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 № 08/226-305

На № 08/231-1049/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 проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1049/ПР  
«Про надання Квартирно-експлуатаційній частині (місто Київ) земельної  
ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування комплексу  
нежитлових будівель військового містечка № 89 на вул. Медовій, 3 у  
Солом'янському 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 забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України  
права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 92, 116, 117,  
122, 123, 186 Земельного кодексу України, статті 35 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 детального плану території в межах вул. Народного  
Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та верхнім каскадом  
Совських ставків, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2016  
№ 681/1685, земельна ділянка за функціональним призначенням належить

переважно до території спецпризначення, частково до комунально-складської території (існуючої), частково до території вулиць і доріг (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 01.09.2023 № 2658/0/012/12-03-23, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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 території спецпризначення, частково до комунально-складської території (існуючої), частково до території вулиць і доріг.

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

На земельній ділянці розташований комплекс нежитлових будівель військового містечка № 89 загальною площею 18068,2 кв. м, який перебуває у державній власності в особі Міністерства оборони України (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.07.2024, номер відомостей про речове право 55851884) та закріплений на праві оперативного управління за Квартирно-експлуатаційною частиною (місто Київ) відповідно до наказу Міністерства оборони України від 07.09.2024 № 611/нм «Про закріплення фондів» (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 17.09.2024, номер запису про інше речове право 56791583), складовими частинами якого є: технічна спеціалізована будівля (№ 122) загальною площею 2622,6 кв. м; технічна спеціалізована будівля (№ 123) загальною площею 2657,5 кв. м; технічна спеціалізована будівля (№ 154) загальною площею 2634,8 кв. м; сховище для техніки з опаленням № 1 (№ 209) загальною площею 582,3 кв. м; сховище для техніки з опаленням № 2 (№ 210) загальною площею 514,7 кв. м; службова будівля (№ 211) загальною площею 645,3 кв. м; трансформаторна підстанція ТП9016 (№ 212) загальною площею 21,7 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.10.2025 № 446057896).

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: 1 590 грн 20 коп. на рік (0,01%).

Проєком рішення передбачається надати Квартирно-експлуатаційній частині (місто Київ), за умови виконання пункту 3 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 1,7030 га (кадастровий номер 8000000000:72:488:0034) для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89 (код виду цільового призначення – 15.11 для забезпечення діяльності та/або розміщення Міноборони, структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, військових частин, військових навчальних закладів, підприємств, установ та організацій, що перебувають у сфері управління Міноборони) на вул. Медовій, 3 у

Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку закріпленням на праві оперативного управління нерухомого майна відповідно до наказу Міністерства оборони України від 07 вересня 2024 року № 611/нм «Про закріплення фондів» (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 17 вересня 2024 року, номер запису про інше речове право 56791583).

**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 з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Земельним кодексом України визначено, що право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Пунктом «а» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності»**.

Таким чином, зазначена установа підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень статті 92 Земельного кодексу України.

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка, що передається в постійне користування, визначена категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; код виду цільового призначення для земельної ділянки з

кадастровим номером 8000000000:72:488:0034 – 15.11 для забезпечення діяльності та/або розміщення Міноборони, структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, військових частин, військових навчальних закладів, підприємств, установ та організацій, що перебувають у сфері управління Міноборони.

*Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.*

**2.2.** 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 відноситься переважно до території спецпризначення, частково до комунально-складської території (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 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 спецпризначення, території комунально-складської, території вулиць і доріг:

| Назва виду функціонального призначення території | Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок                                          |                                                    |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                  | Переважні (основні) види                                                                                            | Супутні види                                       |
| Території спецпризначення                        | 08.01; 03.18; 11.02;<br>13.05; 15.01; 15.02;<br>15.03; 15.04; 15.05;<br>15.06; 15.07; 15.09;<br>15.10; <b>15.11</b> | 04.10; 05.01; 11.04; 11.07;<br>13.01; 13.03; 14.02 |
| Території комунальної забудови                   | 03.12; 07.09; 08.01;<br>10.10; 11.04; 11.08;<br>13.01; 13.03; 13.05;<br>14.01; 14.02; 14.06                         | 03.14; 04.10; 05.01; 11.07;<br>12.13; 14.05        |
| Території вулиць та доріг                        | 08.01; 12.13                                                                                                        | 04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02                  |

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «15.11 для забезпечення діяльності та/або розміщення Міноборони, структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, військових частин, військових навчальних закладів, підприємств, установ та організацій, що перебувають у сфері управління Міноборони (для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.3.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:488:0034 від 02.10.2025 № НВ-0001993562025, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Поверхня обмеження забудови (1,7030 га);
- Смуга повітряних підходів (1,7030 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0319 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,1937 га);
- Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта (0,5660 га);
- Території в червоних лініях (0,2417 га);

Відповідно до статті 114 Земельного кодексу України, санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені статтею 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», статтею 45 Закону

України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», статтею 15 Закону України «Про видобування і переробку уранових руд», статтею 14 Закону України «Про ринок електричної енергії», статтями 21 та 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

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 частково до території вулиць і доріг.

У зв'язку з цим маємо наголосити, що відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги» складовими вулиць і доріг міст та інших населених пунктів є: проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідводу, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, стоянки таксі, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі, майданчики для паркування.

*Межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається.*

**Таким чином, надання Квартирно-експлуатаційній частині (місто Київ) земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89 на вул. Медовій, 3 у Солом'янському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Закону України «Про автомобільні дороги», що корелюється з положеннями підпунктів 3.4 та 3.5 пункту 3 проекту рішення.**

**2.4.** Підпунктом 3.7 пункту 3 проекту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Водночас, проектом рішення передбачено надання земельної ділянки для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89, 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 проекту, 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.

**Таким чином, наявність підпункту 3.7 пункту 3 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

### 3. Висновок.

Враховуючи вищевикладене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1049/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/3589

Дата реєстрації 29.01.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Лист

Стислий зміст:

Висновок управління на проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1049/ПР «Про надання Квартирно-експлуатаційній частині (місто Київ) земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель військового містечка № 89 на вул. Медовій, 3 у Солом'янського районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
29.01.2026 № 08/3589

### Перелік електронних підписів

| П.І.Б.                                             | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кличко Віталій<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 29.01.2026 18:04:12 ;   | 29.01.2026 18:04:09<br>Розглянув; | 29.01.2026 18:04:12<br> |
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 1    | 29.01.2026 13:34:54 ;   |                                   | 29.01.2026 13:34:54<br> |