



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

26.01.2026 № 08/226-333

На № 08/231-1066/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 № 08/231-1066/ПР
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:414:0070) для
експлуатації та обслуговування виробничого комбінату на
вул. Пирогівський шлях, 34 у Голосіївському 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 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 з кадастровим номером 8000000000:82:414:0070 з метою подальшого оформлення права користування на сформовані шляхом поділу земельні ділянки.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 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 проєкту рішення детальний план території, де розташована земельні ділянки, 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 8000000000:82:414:0181 за функціональним призначенням належить переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до промислової території (існуючої). Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:82:414:0182, 8000000000:82:414:0183 за функціональним призначенням належать до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) (довідка (витяг) з містобудівного кадастру від 25.04.2019 № 4338/0/12-53/12-03-19, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)).

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

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:82:414:0181 розташовані об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності приватного підприємства «Є.М.А.» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.06.2023 та 29.06.2023, номери відомостей про речове право 50767775 та 50814612), а саме:

- центральна водонасосна, літ. «XXI» загальною площею 172,8 кв. м;
- артезіанська свердловина, літ. «XXII» загальною площею 9,3 кв. м;
- навіс, I;
- площадка з накриттям, II;
- будівля сушок, літ. «LXX» загальною площею 255,1 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.03.2025 № 419870604).

На земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:82:414:0182, 8000000000:82:414:0183 розташовані об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ЕТЛ 2017» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.06.2023, номери відомостей про речове право 50814899, 50814788), а саме:

- будівля пресів, літ. «LXXI» загальною площею 996,6 кв. м;
- нежитлова будівля, літ. «LXX2» загальною площею 50,1 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.03.2025 № 419871070).

Проектом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок Приватного підприємства «Є.М.А.» на вул. Пирогівський шлях, 34 у Голосіївському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:82:414:0070) (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 трьох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,2477 га (кадастровий номер 8000000000:82:414:0181);

- площею 0,0144 га (кадастровий номер 8000000000: 82:414:0182);
- площею 0,0724 га (кадастровий номер 8000000000: 82:414:0183).

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 пункту 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.

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 0,3345 га з кадастровим номером 8000000000:82:414:0070 на вул. Пирогівський шлях, 34 у Голосіївському районі міста Києва сформована за результатами поділу земельної ділянки площею 0,3844 га з кадастровим номером 8000000000:82:414:0104, яка на підставі рішення Київської міської ради від 04.04.2017 № 68/2290 передана в оренду на 10 років приватному підприємству «Є.М.А.» для експлуатації та обслуговування виробничого комбінату (договір оренди земельної ділянки від 31.07.2017 № 743). Строк договору оренди земельної ділянки до 31.07.2027.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:82:414:0104 затверджена замовником відповідно до статті 186 Земельного кодексу України (в редакції, чинній на момент розробки технічної документації) та погоджена у порядку, визначеному статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції чинній на момент розробки технічної документації).

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 79¹ 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 79¹ Земельного кодексу України).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру земельні ділянки (кадастрові номери: 80000000000:82:414:0181; 80000000000:82:414:0182; 80000000000:82:414:0183) 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 виробничого комбінату).

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 80000000000:82:414:0070, 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 площею 0,3345 га (кадастровий номер 8000000000:82:414:0070) передбачено формування трьох земельних ділянок – 8000000000:82:414:0181, 8000000000:82:414:0182, 8000000000:82:414:0183:

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Пирогівський шлях, 34
Площа	8000000000:82:414:0181 – 0,2477 га 8000000000:82:414:0182 – 0,0144 га 8000000000:82:414:0183 – 0,0724 га
Категорія земель	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

<i>Цільове призначення</i>	<i>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 виробничого комбінату)</i>
<i>Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки</i>	<i>санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта, охоронна зона навколо інженерних комунікацій, охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи</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 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, земельні ділянки за функціональним призначенням належать переважно до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до промислової території (існуючої).

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 громадських будівель та споруд та промислових територій:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
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	02.09; 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); 03.07; 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 промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02 ; 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

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 (для експлуатації та обслуговування виробничого комбінату)» 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 30.12.2025 № 08/231-1066/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 08/4597

Дата реєстрації 04.02.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 30.12.2025 № 08/231-1066/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 80000000000:82:414:0070) для експлуатації та обслуговування виробничого комбінату на вул. Пирогівський шлях, 34 у Голосіївському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
04.02.2026 № 08/4597

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	04.02.2026 18:23:59 ;	04.02.2026 18:23:57 Розглянув;	04.02.2026 18:23:59 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	04.02.2026 11:19:55 ;		04.02.2026 11:19:55 