



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

28.02.2025 № 08/226-1099

На № 08/231-196/ПР від 24.02.2025

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 24.02.2025 № 08/231-196/ПР
«Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0090,
зміну цільового призначення земельних ділянок з кадастровими номерами
8000000000:66:178:0080, 8000000000:66:178:0081, 8000000000:66:178:0142,
8000000000:66:178:0143 та надання їх в постійне користування КИЇВСЬКОМУ
КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА
ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» для
обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування
(парк відпочинку «Микільська Слобідка») вздовж Русанівської протоки річки
Дніпро від просп. Броварського до вул. 2-ї Садової та вул. Микільсько-
Слобідської, 7-9 у Дніпровському 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 забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України
права особи на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 20, 79¹, 83, 92, 116,
122, 123, 186, пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу
України, статті 50 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».

Детальний план території відсутній. Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0142 та 8000000000:66:178:0143 частково потрапляють в межі детального плану території будівництва житлового комплексу з об'єктами торгівельного і соціально-побутового призначення на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 17.11.2005 № 399/2860.

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:

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0081) частково до території зелених насаджень загального користування, частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території вулиць і доріг та частково до території водоймищ та водотоків;

- земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0080; 8000000000:66:178:0082 та 8000000000:66:178:0084 переважно до території зелених насаджень загального користування та частково до території водоймищ та водотоків;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0087) до території водоймищ та водотоків;

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0088) переважно до території водоймищ та водотоків та частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період);

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0142) переважно до території зелених насаджень загального користування та частково території житлової забудови багатоповислої (перспективні);

- земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0143) частково до території зелених насаджень загального користування та частково до території вулиць і доріг (довідка (витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.05.2023 № 1565/0/012/12-03-23).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Комунальне підприємство по охороні, утриманню та експлуатації земель водного фонду м. Києва «ПЛЕСО» листом від 08.09.2023 № 077/221-3528 проінформувало, що на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0082; 8000000000:66:178:0083; 8000000000:66:178:0088 розташовані об'єкти комунальної власності, які передані ДКП «Плесо» згідно наказу Головного управління житлового господарства та майна міста від 04.04.1997 № 30 «Про передачу основних фондів комунальної власності м.

Києва» (зі змінами), а саме: будівля станції СПС-8 загальною площею 620,5 кв. м (право господарського відання зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.07.2022, номер запису про інше речове право 47361969 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 04.12.2024 № 406651841), АСМГ, елінг металічний площею 58,5 кв. м, вагон битовка площею 30 кв. м, елінг металічний площею 58,5 кв. м, елінг площею 71,5 кв. м та дебаркадер.

На земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:66:178:0084 розташовані будівлі міжнародного благодійного фонду «Родовід», а саме: будівля О, загальною площею 36 кв. м та будівля П, загальною площею 109,6 кв. м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 07.07.2016, номер запису про речове право 15347737 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 09.12.2024 № 407125729).

Земельні ділянки з кадастровими номерами: 8000000000:66:178:0080, 8000000000:66:178:0081, 8000000000:66:178:0087, 8000000000:66:178:0142, 8000000000:66:178:0143 вільні від капітальної забудови.

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:

- земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0080:
існуючий – 303 860 грн 54 коп (1%)
проектний – 60 772 грн 11 коп (1%);
- земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0081:
існуючий – 2 109 193 грн 49 коп (1%)
проектний – 421 838 грн 70 коп (1%);
- земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0142:
існуючий – 240 062 грн 03 коп (1,5%)
проектний – 114 315 грн 25 коп (1%);
- земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0143:
існуючий – 136 519 грн 18 коп (1,5%)
проектний – 65 009 грн 13 коп (1%).

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 частини другої статті 123 Земельного кодексу України особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені статтею 123 Земельного кодексу України.

У постанові Верховного Суду від 16.03.2023 у справі № 911/14/20 зазначається, що стаття 123 Земельного кодексу України врегульовує загальний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування в тих випадках, коли згідно із законом земельні торги не проводяться; визначає вимоги до змісту клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; забороняє компетентним органам вимагати не передбачені цією статтею матеріали та документи; установлює загальні підстави для відмови в наданні такого дозволу.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо

впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (частина третя статті 123 Земельного кодексу України).

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 Земельного кодексу України.

У постановках Верховного Суду від 12.01.2022 у справі № 300/1750/19, 20.01.2022 у справі № 296/3114/20, від 19.10.2022 у справі № 447/232/22, від 29.11.2022 у справі № 460/11691/21, від 28.11.2022 у справі № 420/3040/19 та інших сформульовано правовий висновок про вичерпність переліку підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбачених частиною третьою статті 123 Земельного кодексу України.

Пунктом 1 проекту рішення передбачено затвердити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок Київському комунальному об'єднанню зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка») вздовж Русанівської протоки річки Дніпро від просп. Броварського до вул. 2-ї Садової та вул. Микільсько-Слобідської, 7-9 у Дніпровському районі м. Києва (кадастрові номери 8000000000:66:178:0090, 8000000000:66:178:0142, 8000000000:66:178:0143) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку), відповідно до якого сформовано сім земельних ділянок, а саме:

- площею 0,5694 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0080);
- площею 2,6481 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0081);
- площею 0,5347 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0082);
- площею 0,0805 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0083);
- площею 0,1060 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0084);
- площею 0,0072 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0087);
- площею 0,0621 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0088).

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до

повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа.

Відповідно до частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Важливим є те, що у разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, і якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Згідно абзацу 5 частини третьої статті 123 Земельного кодексу України умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

За змістом частини першої статті 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 та статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та про надання її у власність належить до виключних повноважень Київської міської ради шляхом прийняття відповідних рішень на пленарному засіданні.

2.2. Відповідно до частин 1, 2 статті 20 Земельного Кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу.

Пунктом 2 проєкту рішення передбачено змінити категорію земель земельних ділянок площею 0,5694 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0080) і площею 2,6481 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0081) з «землі житлової та громадської забудови» на «землі рекреаційного призначення» та їх цільове призначення з «03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «07.08 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування» та земельних ділянок площею 0,8688 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0142) і площею 0,3924 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0143) з «землі житлової та громадської забудови» на «землі рекреаційного призначення» та їх цільове призначення з «03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» на «07.08 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування».

Слід зауважити, що у витягу з Державного земельного кадастру від 05.12.2024 у розділі «Загальні відомості про земельну ділянку» земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0080, 8000000000:66:178:0081 визначено категорію земель – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку та земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0142, 8000000000:66:178:0143, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Отже, відбувається зміна категорії земель та цільове призначення даної земельної ділянки.

З огляду на це слід зауважити, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та

органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.

Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, *не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).*

Також згідно з частиною шостою статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Разом з тим, *зміна виду цільового використання земельної ділянки відповідно до проєкту рішення призведе до провадження орендарем на такій ділянці іншої діяльності, аніж здійснювалась ним раніше, що згідно з положеннями законодавства передбачає прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення.*

2.3. 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.

Пунктом 3 проєкту рішення передбачається надати Київському комунальному об'єднанню зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд», за умови виконання пункту 4 проєкту рішення, в постійне користування земельні ділянки: площею 0,5694 га (кадастровий номер

8000000000:66:178:0080), площею 2,6481 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0081), площею 0,8688 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0142), площею 0,3924 га (кадастровий номер 8000000000:66:178:0143) для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка») (код виду цільового призначення – 07.08 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування) вздовж Русанівської протоки річки Дніпро від просп. Броварського до вул. 2-ї Садової та вул. Микільсько-Слобідської, 7-9 у Дніпровському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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»**.

Статут КИЇВСЬКОГО КОМУНАЛЬНОГО ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» (затверджено розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 18.01.2002 № 63, зі змінами затверджені розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.12.2014 № 1574) зазначає:

«1.1. КИЇВСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» (далі – Об'єднання) засноване на комунальній власності територіальної громади міста Києва і підпорядковується Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Об'єднання є правонаступником Київського державного комунального об'єднання зеленого будівництва «Київзеленбуд». Засновником та власником Підприємства є територіальна громада міста Києва, від імені якої виступає Київська міська рада.»

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

Проектом рішення передбачено надати земельні ділянки у постійне користування для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка»), що відповідає цільовому призначенню земельних ділянок.

2.4. Відповідно до частини четвертої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною

містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.

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 (кадастровий номер 8000000000:66:178:0081) за функціональним призначенням належить частково до території зелених насаджень загального користування, частково до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період), частково до території вулиць і доріг та частково до території водоймищ та водотоків; земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0080) переважно до території зелених насаджень загального користування та частково до території водоймищ та водотоків; земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0142) переважно до території зелених насаджень загального користування та частково території житлової забудови багатоповерхової (перспективні); земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:66:178:0143) частково до території зелених насаджень загального користування та 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 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 територій зелених насаджень загального користування, території громадської забудови, території вулиць і доріг, територій водних об'єктів та територій житлової забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08 ; 08.01	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	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 вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08 ; 11.07; 13.01; 14.02
Поверхневі води/водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	
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 ; 08.02; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (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)

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає заявленій містобудівній документації, а саме надання земельних ділянок з кодом виду цільового призначення «07.08 – земельні ділянки загального користування, які

використовуються як зелені насадження загального користування (для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка»))» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Відповідно до статті 50 Земельного кодексу України, до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення (частина третя статті 52 Земельного кодексу України).

Водночас відповідно до пункту «а» частини першої статті 21 Земельного кодексу України *порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.*

2.5. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:66:178:0080, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Водоохоронна зона (0,5694 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,5694 га);
- Зона охоронюваного ландшафту (0,5694 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,5694 га);
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (0,5694 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0055 га) та ін.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:66:178:0081, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Водоохоронна зона (0,6625 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (1,9873 га);

- Зона охоронюваного ландшафту (2,6481 га);
- Зона особливого режиму забудови (2,6481 га);
- Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території (2,6481 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку (0,0040 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0019 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,1368 га) та ін.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:66:178:142, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Санітарні зони, відстані, розриви (0,3818 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,8688 га).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:66:178:0143, встановлено обмеження у її використанні, у вигляді «Зона особливого режиму забудови», (площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження – 0,1566 га).

Згідно даних Державного земельного кадастру земельні ділянки розташовані в межах водоохоронної зони (водоохоронна зона пляжу «Веселка») та в межах прибережної захисної смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах.

Відповідно до статті 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Земельні ділянки знаходяться в межах водоохоронної зони р. Нивка.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Відповідно до інформації наведеній у листі Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.10.2024 № 066-3175 земельні ділянки розташовані в зоні охоронюваного ландшафту та на території пам'ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра».

Відповідно до положень статті 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з частини четвертої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Пам'ятка культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до

законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;

за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

У межах зон охорони забороняється проведення:

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Таким чином, надання КИЇВСЬКОМУ КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» земельних ділянок в постійне користування для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка») вздовж Русанівської протоки річки Дніпро від просп. Броварського до вул. 2-ї Садової та вул. Микільсько-Слобідської, 7-9 у Дніпровському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Земельного та Водного кодексу України та Закону України «Про охорону культурної спадщини», що корелюється з положеннями підпунктів 4.5 та 4.6 пункту 4 проєкту рішення.

2.6. Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:178:0143 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, за функціональним призначенням частково належить 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, земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:66:178:0143 в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до містобудівного законодавства та вимог Закону України «Про автомобільні дороги».

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 24.02.2025 № 08/231-196/ПР може бути розглянуто на пленарному засіданні сесії Київської міської ради з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/9809

Дата реєстрації 05.03.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 24.02.2025 № 08/231-196/ПР Про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:178:0090, зміну цільового призначення земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:66:178:0080, 8000000000:66:178:0081, 8000000000:66:178:0142, 8000000000:66:178:0143 та надання їх в постійне користування КИЇВСЬКОМУ КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» для обслуговування та експлуатації зелених насаджень загального користування (парк відпочинку «Микільська Слобідка») вздовж Русанівської протоки річки Дніпро від просп. Броварського до вул. 2-ї Садової та вул. Микільсько-Слобідської, 7-9 у Дніпровському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
05.03.2025 № 08/9809

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	05.03.2025 18:46:07 ;	05.03.2025 18:46:05 Розглянув;	05.03.2025 18:46:07 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	05.03.2025 15:25:09 ;		05.03.2025 15:25:09 