



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

27.05.2026 № 08/226- 1693

На № 08/231-376/ПР від 13.05.2026

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 13.05.2026 № 08/231-376/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВ-АРТ» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель на вул. Святошинській - просп. Берестейському та пл. Чорнобаївській у Святошинському 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) та на виконання доручення Київського міського голови від 13.05.2026 № 08/231-376/ПР 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 земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124, 141 Земельного кодексу України, статтями 1212, 1214 Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про адміністративну процедуру».

Відповідно до інформації з пояснювальної записки до проєкту рішення детальний план території, де розташована земельна ділянка, відсутній.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:215:0001 належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно право 25.11.2021, номер відомостей про речове право: 45386699).

Земельна ділянка 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 до території вулиць і доріг.

На земельній ділянці розміщено нежитлову будівлю - ганок (літ. «А») загальною площею 78,8 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1480476380000, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.10.2023, номер відомостей про речове право: 52066032), громадську вбиральню загальною площею 39 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1818828180000, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.04.2019, номер відомостей про речове право: 31337895) та паркінг № 1 загальною площею 1467,7 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1818753080000, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.04.2019, номер відомостей про речове право: 31336335).

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: 593 098 грн 49 коп. (5%).

Проектом рішення передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «КИЇВ-АРТ», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,1976 га (кадастровий номер 8000000000:75:215:0001) для обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель (код виду цільового призначення - 12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу) на вул. Святошинській – просп. Берестейському та пл. Чорнобаївській із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24 квітня 2019 року та 10 жовтня 2023 року, номери запису про інше речове право 31337895, 31336335, 52066032) (категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 04 серпня 2025 року № 63012-009912363-031-03, справа № 394460946.

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 затвердженим 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 вулиць та 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 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 та визнання таким, що втратило чинність, розпорядження Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1050» від 05.02.2026 № 140) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території вулиць та доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

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 обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель)» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2. Рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 № 116/5503 комунальному підприємству «Київтранспарксервіс» надано у постійне користування земельні ділянки загальною площею 0,58 га, в тому числі земельну ділянку площею 0,20 га та земельну ділянку площею 0,38 га – для паркування автотранспорту та будівництва наземно-підземних паркінгів з об'єктами транспортної інфраструктури (право постійного користування зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.11.2021, номер запису про інше речове право: 45386861).

Пунктом 1 проєкту рішення вказується припинити комунальному підприємству «Київтранспарксервіс» право постійного користування земельною ділянкою площею 0,1976 га (кадастровий номер 8000000000:75:215:0001) наданою відповідно до рішення Київської міської ради від 31 березня 2011 року № 116/5503 «Про надання комунальному підприємству «Київтранспарксервіс» земельних ділянок для паркування автотранспорту та будівництва наземно-

підземних паркінгів з об'єктами транспортної інфраструктури на вул. Святошинській – просп. Перемоги та пл. Героїв Бреста у Святошинському районі м. Києва» (право постійного користування земельною ділянкою зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 листопада 2021 року, номер запису про інше речове право 45386861) (заява комунального підприємства «Київтранспарксервіс», справжність підпису на якій засвідчено нотаріально 19 жовтня 2021 року, зареєстрована в реєстрі за № 776).

Принагідно зазначаємо, що відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно підтверджують зазначену інформацію.

Звертаєм увагу, що статтею 141 Земельного кодексу України визначений виключний перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою, де, серед іншого, визначений пункт «а» добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

Згідно з практикою Верховного Суду, висвітленою, зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.11.2019 у справі № 906/392/18, дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

В пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що комунальне підприємство «Київтранспарксервіс» надало згоду на припинення права користування земельною ділянкою (заява про згоду землекористувача на припинення права користування земельною ділянкою від 19 жовтня 2021 року № 776).

Вказане корелюється з приписами пункту «а» частини першої статті 141 Земельного кодексу України, однак не знаходить свого відображення в проєкті рішення.

Таким чином, з метою відповідності рішення Київської міської ради законодавству пропонуємо в пункті 1 проєкту рішення конкретизувати підставу припинення права постійного користування земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:75:215:0001.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0001639932025 від 14.08.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:215:0001, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0002 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0640 га);
- Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта (0,1976 га);
- Території в червоних лініях (0,0032 га);
- Поверхня обмеження забудови (0,1976 га) та ін.

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 за функціональним призначенням 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, надання товариству з обмеженою відповідальністю «КІІВ-АРТ» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель на вул. Святошинській – просп. Берестейському та пл. Чорнобаївській у Святошинському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для даної земельної ділянки, вимогам Закону України «Про автомобільні дороги» що корелюється з положеннями підпункту 3.5, 3.8. пункту 3 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 3.7 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки товариству для обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель, 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 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.

2.5. Пунктом 4 проєкту рішення запропоновано товариству сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані 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 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 «КІЇВ-АРТ» 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 13.05.2026 № 08/231-376/ПР потребує доопрацювання згідно наданих зауважень та пропозицій.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/24848

Дата реєстрації 27.05.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 13.05.2026 № 08/231-376/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВ-АРТ» земельної ділянки в оренду для обслуговування та експлуатації наземного паркінгу та громадських будівель на вул. Святошинській - просп. Берестейському та пл. Чорнобаївській у Святошинському районі міста Києва».

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
27.05.2026 № 08/24848

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	27.05.2026 19:21:38 ;	27.05.2026 19:21:35 Розглянув;	27.05.2026 19:21:38 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.05.2026 12:04:01 ;		27.05.2026 12:04:01 