



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

01.06.2026 № 08/226-1768

На № 08/231-404/ПР від 22.05.2026

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 22.05.2026 № 08/231-404/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СІЛЬПО-ФУД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та
обслуговування магазину на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському
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 22.05.2026 № 08/231-404/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 на землю.

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

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

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 житлової забудови багатоповерхової (існуючої) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.09.2025 № 055-12517).

На земельній ділянці розташований нежилий будинок (літ. А) загальною площею 5816,5 кв. м, що належить товариству з обмеженою відповідальністю «СІЛЬПО-ФУД» на підставі передавального акту від 01.06.2025, видавник: товариство з обмеженою відповідальністю «РІТЕЙЛ ПРОПЕРТІ» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 117204580000, дата державної реєстрації: 05.06.2025, номер відомостей про речове право: 60223244) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.11.2025 № 451932683).

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 1 739 900 грн 21 коп. (5%).

Проектом рішення передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «СІЛЬПО-ФУД», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,5793 га (кадастровий номер 8000000000:85:174:0097) для експлуатації та обслуговування магазину (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (заява ДДЦ від 27 жовтня 2025 року № 50399-010167708-031-03).

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. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

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

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до частини третьої статті 20 Земельного кодексу України *категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.*

У постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформувано 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 житлової забудови багатопверхової (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 деяких постанов Кабінету Міністрів України та визнання таким, що втратило чинність, розпорядження Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 року № 1050» від 05.02.2026 № 140) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території житлової забудови багатоповерхової:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
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 містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування магазину)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.2. Пунктом 1 проєкту рішення передбачено затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) товариству з обмеженою відповідальністю «СІЛЬПО-ФУД» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення 03.07) на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 80000000000:85:174:0097) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 03.07), справа № 384367627.

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 визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

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 сьома статті 79¹ Земельного кодексу України).

Згідно абз. 6 частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

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 встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідає вимогам земельного законодавства.*

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 13.11.2025 № НВ-0002293252025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:85:174:0097, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0092 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0021 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0229 га).

Таким чином, надання товариству з обмеженою відповідальністю «СІЛЬПО-ФУД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для даної земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 3.6 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 експлуатації та обслуговування магазину, 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'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Рішенням Київської міської ради від 17.04.2018 № 463/4527 приватному акціонерному товариству «СІЛЬПО РІТЕЙЛ» передано в оренду на 5 років земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:85:174:0097 площею 0,5793 га для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 21.12.2018 № 1394, строк дії договору оренди до 21.12.2023). Надалі договір оренди земельної ділянки не поновлювався.

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 «СІЛЬПО-ФУД» 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 вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 22.05.2026 № 08/231-404/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/25923

Дата реєстрації 02.06.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 22.05.2026 № 08/231-404/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СІЛЬПО-ФУД» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування магазину на вул. Западинській, 15 (літ. А) у Подільському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
02.06.2026 № 08/25923

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	02.06.2026 17:49:33 ;	02.06.2026 17:49:29 Розглянув;	02.06.2026 17:49:33 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	02.06.2026 12:12:00 ;		02.06.2026 12:12:00 