



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

06.06.2025 № 08/226-2279

На № 08/231-444/ПР від 27.05.2025

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 27.05.2025 № 08/231-444/ПР
«Про надання Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві земельної ділянки
в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель закладів
охорони здоров'я та соціальної допомоги на вул. Волинській, 12 у
Солом'янському 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, 83, 92, 116, 117, 122,
123 Земельного кодексу України, 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.

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, та інформації, наявної в базі даних
Міської інформаційно-аналітичної системи забезпечення містобудівної
діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва», земельна ділянка за

функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями), частково до комунально-складської території та частково до вулиць і доріг. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.04.2025 № 055-4865).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

На земельній ділянці розташовані будівлі, які закріплені на праві оперативного управління за Об'єднанням ветеринарної медицини в м. Києві відповідно до наказів Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 25.06.2019 № 583, від 25.06.2021 № 422 (зі змінами унесеніми наказом Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 27.08.2021 № 562) (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.07.2019, номер запису про інше речове право 32682922, 08.09.2021, номер запису про інше речове право 44302647), а саме:

- гараж, літера «З» загальною площею 887,7 кв. м;
- адміністративна будівля, літера «Е» загальною площею 3394,9 кв. м;
- станція боротьби зі сказом, літера «К» загальною площею 187,8 кв. м;
- віварій, літера «И» загальною площею 95,4 кв. м;
- склад, літера «Л» загальною площею 42,6 кв. м;
- будівля літера «Ж» загальною площею 1450,7 кв. м (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 03.04.2025 № 420996140).

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: 2 760 грн 01 коп. (0,01%).

Проектом рішення передбачається надати Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві, за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 1,2027 га (кадастровий номер 8000000000:72:045:0013) для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (код виду цільового призначення – 03.03 для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги) на вул. Волинській, 12 у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку закріпленням на праві оперативного управління об'єктів нерухомого майна відповідно до наказу Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 25 червня 2019 року № 583 «Про закріплення державного майна» (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 липня 2019 року, номер запису про інше речове право 32682922), наказу Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 25

червня 2021 року № 422 «Про закріплення державного майна» (зі змінами унесеними наказом Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів від 27 серпня 2021 року № 562 «Про внесення змін до наказу Держпродспоживслужби від 25 червня 2021 р. № 422») (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08 вересня 2021 року, номер запису про інше речове право 44302647) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 31 березня 2025 року № 60052-009528279-031-03, справа № **674594462**).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

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

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

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

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

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

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

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

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка, що передається в постійне користування, визначена категорія земель: землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення для земельної ділянки з

кадастровим номером 8000000000:72:045:0013 – 03.03 «Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги».

Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.2. Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташовані будівлі, а саме: гараж, літера «З» загальною площею 887,7 кв. м; адміністративна будівля, літера «Е» загальною площею 3394,9 кв. м; станція боротьби зі сказом, літера «К» загальною площею 187,8 кв. м; віварій, літера «И» загальною площею 95,4 кв. м; склад, літера «Л» загальною площею 42,6 кв. м; будівля літера «Ж» загальною площею 1450,7 кв. м. Загальна площа – 6059,1 кв. м.

Разом з тим площа земельної ділянки, яку передбачається передати Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві становить 12027 кв. м, що майже в 2 рази більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна.

З приводу цього зазначаємо, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22, від 24.09.2024 № 910/21998/21, від 08.10.2024 № 910/212/21 та інших.

Зокрема, Верховний Суд зазначав, що «отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України» (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19).

Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, а також те, що у проєкті рішення передається земельна ділянка більшої площі, аніж площа нерухомого майна, що на ній знаходиться, існують ризики скасування такого рішення Київської міської ради у судовому порядку.

2.3. 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 постановках 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».

Згідно з Генеральним планом 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 8000000000:72:045:0013) за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями), частково до комунально-складської території та частково до 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 громадських будівель та споруд, комунально-складської території та територій вулиць і доріг:

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 комунальної забудови	03.12; 07.09; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «03.03 для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

2.4. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 03.04.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:045:0013, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0290 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0499 га);
- Поверхня обмеження забудови (1,2027 га);
- Смуга повітряних підходів (1,2027 га).

Відповідно до пункту 96 частини першої статті 1 Повітряного кодексу України смуга повітряних підходів – ділянка приаеродромної території встановлених розмірів, прилегла до кінця злітно-посадкової смуги, над якою повітряні судна здійснюють початковий етап набирання висоти під час зльоту та кінцевий етап зниження під час заходу на посадку. Смуга повітряних підходів є проекцією на поверхню землі обмежувальних поверхонь зльоту та заходу на посадку.

Будівлі і природні об'єкти, розташовані на приаеродромній території, не повинні становити загрози для польотів повітряних суден (частина перша статті статті 69 Повітряного кодексу України).

На приаеродромній території запроваджується особливий порядок здійснення діяльності, яка може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження. До такої діяльності належать:

- 1) будівництво, вибухові роботи;
- 2) діяльність, що сприяє скупченню птахів;
- 3) установлення радіовипромінювальних пристроїв;
- 4) роботи, пов'язані з використанням лазерних пристроїв, що можуть випромінювати у повітряний простір;
- 5) роботи, пов'язані із запуском ракет, метеорологічних радіозондів та куль-пілотів;

б) діяльність, пов'язана з польотами літальних апаратів, з викидами диму та газів, що можуть погіршувати видимість у районі аеродрому;

7) будівництво високовольтних повітряних ліній, висадка та вирощування дерев або зелених насаджень.

Згідно з частиною третьою статті 69 Повітряного кодексу України визначення умов забудови (здійснення будівництва) та використання землі на приаеродромній території здійснюється під час планування територій шляхом розроблення та затвердження містобудівної документації відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з урахуванням обмежень використання приаеродромної території (поверхонь обмеження перешкод, зон обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму, захисних зон аеронавігаційного обладнання, а також обмежень, пов'язаних із заходженням на посадку та вильотом на аеродромі, використанням зон для виконання навчально-тренувальних та інших видів польотів).

Таким чином, надання Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги на вул. Волинській, 12 у Солом'янському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 2.5 пункту 2 проєкту рішення

2.5. Земельна ділянка 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 відноситься частково до території вулиць і доріг.

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

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

Таким чином, передача Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги на вул. Волинській, 12 у Солом'янському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги».

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 27.05.2025 № 08/231-444/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/26047

Дата реєстрації 09.06.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.05.2025 № 08/231-444/ПР Про надання Об'єднанню ветеринарної медицини в м. Києві земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги на вул. Волинській, 12 у Солом'янському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
09.06.2025 № 08/26047

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	09.06.2025 18:51:43 ;	09.06.2025 18:51:39 Розглянув;	09.06.2025 18:51:43 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	06.06.2025 11:48:12 ;		06.06.2025 11:48:12 