



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

29.01.2026 № 08/226-358

На № 08/231-5/ПР від 06.01.2026

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 06.01.2026 № 08/231-5/ПР «Про надання ДЕРЖАВНІЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНІЙ УСТАНОВІ «КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Оранжевій, 7 у Шевченківському районі міста Києва»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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 земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 92, 116, 117, 122, 123 Земельного кодексу України, 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.

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 зони території громадських будівель і споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.10.2025 № 055-13469).

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

На земельній ділянці розташована адміністративна будівля (літера А) по вул. Оранжерейній, 7 у Шевченківському районі м. Києва загальною площею 757,3 кв.м, що перебуває у власності Міністерства охорони здоров'я України (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2632766380000, дата державної реєстрації: 05.05.2025, номер відомостей про речове право: 59879711), яка закріплена на праві оперативного управління за ДЕРЖАВНОЮ СПЕЦІАЛІЗОВАНОЮ УСТАНОВОЮ «КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ» реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2632766380000, дата державної реєстрації: 08.09.2022, номер запису про інше речове право: 47833213).

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: 19 503 грн 89 коп. (1,5%).

Проектом рішення передбачається надати державній спеціалізованій установі «КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,0885 га (кадастровий номер 8000000000:91:058:0017) для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі (код виду цільового призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови) на вул. Оранжерейній, 7 у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління за державною спеціалізованою установою «КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ», право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08 вересня 2022 року номер запису про інше речове право: 47833213, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2632766380000 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 30 вересня 2025 року № 72361-010087829-031-03, справа № 648114421.

**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 проекту 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 8000000000:91:058:0017 – 03.15 *«для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі)»*.

*Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Оранжерейній, 7 у Шевченківському районі міста Києва, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.*

**2.2.** 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».

*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 8000000000:91:058:0017) за функціональним призначенням належить до зони території громадських будівель і споруд.*

Відповідно до частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу України класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який міститься в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051» від 10.09.2025 № 1131) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельної ділянки для території громадських будівель і споруд:

| 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;<br>03.05; 03.06; 03.10;<br>03.11; 03.14; 04.01;<br>04.02; 04.03; 04.04;<br>04.05; 04.06; 04.07;<br>04.11; 08.01; 10.08 | 02.09; 03.08; 03.09; 03.18;<br>03.20; 12.13; 04.10; 05.01;<br>07.02; 07.08; 08.02;<br>13.02 (в частині поштових відділень);<br>03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);<br>11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) |

Також звертаємо увагу, що відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (пункт 5.1) встановлено, що у процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі функціональні зони:

– житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багато квартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;

– виробничої забудови на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;

– комунально-складської забудови, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів;

– ландшафтні та рекреаційні;

– курортно-оздоровчі;

– озелених територій, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень обмеженого користування та зелених насаджень спеціального призначення;

– природоохоронного призначення;

– історико-культурного призначення;

– транспортних комунікацій (транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;

– інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж;

– спеціального призначення, яка включає території закладів і організацій органів державної влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, пенітенціарних установ, режимних об'єктів зв'язку.

**Отже, надання земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі має відбуватися в межах сільбищної забудови.**

**2.3.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 15.10.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:058:0017, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Зона регулювання забудови (0,0885 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0001 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0030 га);
- Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта (0,0885 га);
- Території в червоних лініях (0,0074 га) та ін.

Земельна ділянка потрапляє до зони регулювання забудови державного історико-меморіального Лук'янівського заповідника (лист Департаменту

містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.10.2025 № 055-13469).

Відповідно до положень статті 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» зони охорони пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території (далі - зони охорони) - встановлювані навколо території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

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.

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.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно-історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

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. Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження становить 0,0074 га.*

Таким чином, передача державній спеціалізованій установі **«КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ»** земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Оранжевий, 7 у Шевченківському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням, вимогам для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпунктів 2.8, 2.9 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Підпунктом 2.7 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та

проектної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проектом рішення передбачено надання земельної ділянки державному підприємству для експлуатації та обслуговування навчально-адміністративної будівлі, 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 проекту, 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 2.7 пункту 2 проекту рішення не відповідає змісту проекту, адже зазначений проєкт не**

**передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

**3. Висновок.**

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 06.01.2026 № 08/231-5/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні Київської міської ради з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальника управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/3594

Дата реєстрації 29.01.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 06.01.2026 № 08/231-5/ПР «Про надання ДЕРЖАВНІЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНІЙ УСТАНОВІ «КИЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО СУДОВО-МЕДИЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі на вул. Оранжевий, 7 у Шевченківському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
29.01.2026 № 08/3594

### Перелік електронних підписів

| П.І.Б.                                             | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кличко Віталій<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 29.01.2026 18:04:05 ;   | 29.01.2026 18:04:01<br>Розглянув; | 29.01.2026 18:04:05<br> |
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 1    | 29.01.2026 14:19:05 ;   |                                   | 29.01.2026 14:19:05<br> |