



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

09.07.2025 № 08/226-2628

На № 08/231-588/ПР від 26.06.2025

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 26.06.2025 № 08/231-588/ПР  
«Про надання комунальному некомерційному підприємству «Київська  
стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської  
державної адміністрації) земельної ділянки в постійне користування для  
експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Чорнобильській, 13Б  
у Святошинському 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, 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, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової багатоповерхової забудови та частково до вулиць і доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.06.2025 № 055-7557).

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

На земельній ділянці розташована будівля літ. «А» загальною площею 741,4 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1587211280000), яка закріплена на праві оперативного управління за комунальним некомерційним підприємством «Київська стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) згідно із наказом Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.05.2019 № 304 (право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16 серпня 2019 року, номер записів про інше речове право: 32919960, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12.06.2025 № 430997287).

Земельна ділянка з кадастровим номером 80000000000:75:189:0032 сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:189, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 101/9909.

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: 204 грн 54 коп. (0,01%).

Проектом рішення передбачається надати комунальному некомерційному підприємству «Київська стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 0,1065 га (кадастровий номер 80000000000:75:189:0032) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (код виду цільового призначення – 03.03 для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги) на вул. Чорнобильській, 13Б у Святошинському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління відповідно до наказу Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 жовтня 2019 року № 462 «Про закріплення майна комунальної власності територіальної громади міста Києва за комунальним некомерційним підприємством «Київська

стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» за комунальним некомерційним підприємством «Київська стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 28 травня 2025 року № 64144-009704211-031-03, справа № **244635175**.

**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 8000000000:75:189:0032 – 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 нежитлової будівлі, 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 8000000000:75:189:0032) за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової багатоповерхової забудови 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 території житлової багатоповерхової забудови та території вулиць і доріг:

| 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; <b>03.03</b> ; 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) |
| 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 нежитлової будівлі)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

**2.3.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:189:0032 від 12.06.2025 № НВ-0001187542025, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0020 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) енергетичної системи (0,0076 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0052 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,1065 га) та ін.

Таким чином, надання комунальному некомерційному підприємству «Київська стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Чорнобильській, 13Б у Святошинському 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.

**2.4.** Підпунктом 2.7 пункту 2 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 комунальному підприємству для експлуатації та обслуговування нежитлової 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 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, 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

26.06.2025 № 08/231-588/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 08/31520

Дата реєстрації 11.07.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 26.06.2025 № 08/231-588/ПР Про надання комунальному некомерційному підприємству «Київська стоматологія» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Чорнобильській, 13Б у Святошинському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
11.07.2025 № 08/31520

### Перелік електронних підписів

| ПІБ                                               | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ситніченко Євген В'ячеславович<br>Кількість ЕП: 1 | 11.07.2025 14:21:31 ;   | 11.07.2025 14:21:28<br>Розглянув; | 11.07.2025 14:21:31<br> |
| Тхорик Сергій Миколайович<br>Кількість ЕП: 1      | 11.07.2025 13:30:54 ;   |                                   | 11.07.2025 13:30:54<br> |