



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

23.07.2025 № 08/226- 2729

На № 08/231-638/ПР від 16.07.2025

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 16.07.2025 № 08/231-638/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ВЕРБИЦЬКОГО 10А» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Вербицького Архітектора, 10А у Дарницькому 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, 42, 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 розташовані земельні ділянки, 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 з кадастровим номером

8000000000:90:157:0017 за функціональним призначенням відноситься переважно до території житлової багатоповерхової забудови, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2025 № 055-7733).

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

На земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:90:157:0017, розташований багатоквартирний житловий будинок, який переданий на баланс ОСББ «ВЕРБИЦЬКОГО 10А» відповідно до розпорядження Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації від 02.11.2017 № 704 «Про передачу в управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ВЕРБИЦЬКОГО 10А» багатоквартирного житлового будинку № 10-А на вул. Вербицького» та акту приймання-передачі основних засобів від 30.05.2025.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:157:0017 (код виду цільового призначення - 02.03) сформована на виконання Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 90:157, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 98/9906.

Відповідно до витягу з протоколу № 7 загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, проведених з 17.03.2024 по 31.03.2024 за адресою місцезнаходження багатоквартирного будинку: 02068, м. Київ, вул. Архітектора Вербицького, 10 А прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельною ділянкою на вул. Вербицького Архітектора, 10А у Дарницькому районі міста Києва.

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: 2 857 грн. 56 коп. на рік (0,01%).

Проектом рішення передбачається надати за умови виконання пункту 2 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 1,2078 га (кадастровий номер 8000000000:90:157:0017) для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку) на вул. Вербицького Архітектора, 10А у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

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. 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 «д» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку».**

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

Відповідно до проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 12.06.2025 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 8000000000:90:157:0017 – 02.03 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку».

Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 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 м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:157:0017) за функціональним призначенням відноситься до території житлової багатоповерхової забудови.

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 59 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 земельної ділянки:

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	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 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); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Таким чином, **заявлена ініціатива відповідає заявленій містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

Разом з тим, відповідно до пункту «а» частини першої статті 21 Земельного кодексу України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Відповідно до частини тринадцятої статті 123 Земельного кодексу України у разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

2.3. Згідно пункту 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.

Відповідно до частини першої, другої статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, *питання щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирних будинків здійснюється виключно в порядку визначеному Кабінетом Міністрів України, який станом на сьогодні не затверджений.*

Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників

багатоквартирного будинку). Тобто, відповідно до положень вказаного закону, ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком.

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 «д» частини другої статті 92 Земельного кодексу України встановлено, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, **«співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку»**.

Судова практика у постановках Верховного Суду від 30.05.2018 у справі № 826/5737/16, від 18.03.2019 у справі № 263/68/17, від 17.04.2019 у справі № 461/8315/17, від 17.06.2020 у справі № 522/15253/16-а визнає за об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку право отримати безоплатно у власність, або ж у користування земельну ділянку.

2.4. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 12.06.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:90:157:0017 встановлено обмеження у використанні, а саме:

- Поверхня обмеження забудови (1,2078 га);
- Смуга повітряних підходів (1,2078 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0280 га);
- Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) (0,0476 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0003 га) та ін.

Відповідно до статті 114 Земельного кодексу України, санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені статтею 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», статтею 45 Закону України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», статтею 15 Закону України «Про видобування і переробку уранових руд», статтею 14 Закону України «Про ринок електричної енергії», статтями 21 та 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Таким чином, надання об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «ВЕРБИЦЬКОГО 10А» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Вербицького Архітектора, 10А у Дарницькому районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 2.6 пункту 2 проєкту рішення.

2.5. Підпунктом 2.8 пункту 2 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та проєктної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проєктом рішення передбачено надання земельної ділянки для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 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 2.8 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 наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 16.07.2025 № 08/231-638/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наведеного вище.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/33379

Дата реєстрації 23.07.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 16.07.2025 № 08/231-638/ПР «Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ВЕРБИЦЬКОГО 10А» земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вул. Вербицького Архітектора, 10А у Дарницькому районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
23.07.2025 № 08/33379

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	23.07.2025 17:15:08 ;	23.07.2025 17:15:05 Розглянув;	23.07.2025 17:15:08 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	23.07.2025 12:05:36 ;		23.07.2025 12:05:36 