



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

23.09.2025 № 08/226-3594

На № 08/231-791/ПР від 10.09.2025

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 10.09.2025 № 08/231-791/ПР «Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі опорно-підсилювальної станції № 24 на вул. Ревуцького, 18-б у Дарницькому 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 на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 122, 123, 124 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 затверджено детальний план території, де розташована земельна ділянка, в межах проспекту Петра Григоренка (без врахування проїжджої частини), вулиць Анни Ахматової, Драгоманова, Ревуцького, проспекту Миколи Бажана в

Дарницькому районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4092/4133.

Відповідно до проєктних рішень детального плану території на земельній ділянці передбачено розміщення об'єктів інженерного забезпечення (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.07.2025 № 055-9925).

Відповідно до детального плану території земельна ділянка за функціональним призначенням частково відноситься до території житлової забудови багатоповерхової.

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

На земельній ділянці розташована будівля опорно- підсилювальної станції № 24 (ОПС-24), літера А, загальною площею 149,5 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1622905380000), яка перебуває у власності АТ «УКРТЕЛЕКОМ» на підставі свідоцтва про право власності, виданого Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) наказом від 28.02.2008 № 224-В, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.08.2018, номер відомостей про речове право 27506086 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 18.07.2025 № 436025420).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:001:0050 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 90:001, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 109/9917.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 05.12.2024 № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати за земельну ділянку складатиме: 2 223 грн 11 коп. (3%).

Проєктом рішення передбачається передати АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0242 га (кадастровий номер 8000000000:90:001:0050) для експлуатації та обслуговування будівлі опорно-підсилювальної станції № 24 (код виду цільового призначення – 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій) на вул. Ревуцького, 18-б у Дарницькому районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 серпня 2018 року, номер відомостей про речове право: 27506086) (категорія земель – землі промисловості,

транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення).

**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 Статуту АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРТЕЛЕКОМ»:

«1.1. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРТЕЛЕКОМ» (надалі — «Товариство») засноване згідно з наказом Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 27 грудня 1999 року № 155 шляхом перетворення відповідно до Указу Президента України від 15 червня 1993 року № 210/93 «Про корпоратизацію підприємств» Українського державного підприємства електрозв'язку «Укртелеком» у відкрите акціонерне товариство «Укртелеком»,

що згідно з протоколом Загальних зборів акціонерів відкритого акціонерного товариства «Укртелеком» № 8 від 14.06.2011 року перейменовано на Публічне акціонерне товариство «Укртелеком». Згідно з протоколом Загальних зборів акціонерів публічного акціонерного товариства «УКРТЕЛЕКОМ» №20 від 22.04.2021 року Товариство перейменовано на АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРТЕЛЕКОМ».

1.2. Товариство є правонаступником усіх прав та обов'язків державного підприємства «Українське державне підприємство електрозв'язку «Укртелеком», відкритого акціонерного товариства «Укртелеком» та всього майна, прав та обов'язків дочірнього підприємства «Утел» відкритого акціонерного товариства «Укртелеком».

1.3. Товариство за типом є приватним, за організаційно-правовою формою – акціонерним товариством. Товариство створене без обмеження строку діяльності.».

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 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

*Згідно з Детальним планом території земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:001:0050 за функціональним призначенням переважно належить до об'єктів інженерного забезпечення та частково до території житлової забудови багатоповислої..*

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 категорій 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 актів Кабінету Міністрів України» від 31.12.2024 № 1557) встановлені

наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для території багатоповерхової житлової забудови:

| 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; <b>13.01</b> ; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) |
| Території об'єктів інженерної інфраструктури     | 08.01; 10.10; 11.04; <b>13.01</b> ; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06 | 03.14; 04.10; 05.01; 11.07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій (для експлуатації та обслуговування будівлі опорно-підсилювальної станції № 24)» 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.

**2.2.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 22.07.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 80000000000:90:001:0050, встановлено ряд обмежень у їх використанні, зокрема:

- Поверхня обмеження забудови (0,0242 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0040 га та 0,0072 га);
- Смуга повітряних підходів (0,0242 га).

**Таким чином, передача АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі опорно-підсилювальної станції № 24 на вул. Ревуцького, 18-б 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 2.5 пункту 2 проєкту рішення.**

**2.3.** 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 товариству для експлуатації будівель, 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 2.7 пункту 2 проєкту рішення не відповідає змісту проєкту, адже зазначений проєкт не передбачає можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельній ділянці.**

**2.4.** Умовою прийняття цього проєкту рішення є виконання пункту 2 цього проєкту рішення.

Підпунктом 2.8 встановлено обов'язок товариства 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).

Як вбачається зі змісту пояснювальної записки до проєкту рішення включення підпункту 2.8 пункту 2 проєкту 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 стосовно того, що дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру, викликає сумнів законність включення підпункту 2.8 пункту 2 до даного проєкту рішення.

З огляду на вищезазначене пропонуємо зазначений підпункт проєкту рішення викласти в такій редакції: «Запропонувати Акціонерному товариству «УКРТЕЛЕКОМ» добровільно 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)».

Відповідно пункт третій проєкту рішення викласти в такій редакції: «У разі не виконання товариством підпункту 2.8 пункту 2 цього рішення у добровільному порядку управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

**2.5.** Приписи пункту 5 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 5 проєкту рішення.**

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 10.09.2025 № 08/231-791/ПР може бути розглянутий на пленарному засіданні сесії Київської міської ради за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/43107

Дата реєстрації 23.09.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 10.09.2025 № 08/231-791/ПР «Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРТЕЛЕКОМ» в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі опорно-підсилювальної станції № 24 на вул. Ревуцького, 18-б у Дарницькому районі міста Києва»

Кількість файлів: 4

Кількість ЕП: 3



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
23.09.2025 № 08/43107

### Перелік електронних підписів

| ПІБ                                                | Дати і час нанесення ЕП                     | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 2    | 23.09.2025 16:00:10 ; 24.09.2025 14:18:10 ; |                                   | 24.09.2025 14:18:10<br>  |
| Кличко Віталій<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 23.09.2025 18:43:27 ;                       | 23.09.2025 18:43:23<br>Розглянув; | 23.09.2025 18:43:27<br> |