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

14.10.2025 № 08/226-3837 На № 08/231-814/ПР від 02.10.2025

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 02.10.2025 № 08/231-814/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003, переданих в оренду ОБСЛУГОВУЮЧОМУ КООПЕРАТИВУ «САДОВО-ДАЧНИЙ КООПЕРАТИВ «ОРХІДЕЯ-3» для ведення колективного садівництва у Дарницькому районі міста Києва, мікрорайон Осокорки»

У порядку статті 31^1 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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003) з метою подальшого оформлення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:056:0036.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79^1, 83, 186 Земельного кодексу України, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», статтею 56 Закону України «Про землеустрій», 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 земельні ділянки, відсутній.

Відповідно до Генерального плану 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 8000000000:96:056:0036) за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови (на розрахунковий період) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовлення від 26.12.2023 № 00482866).

Земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003) належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (права комунальної власності територіальної громади міста Києва в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не зареєстровано) та не входять до зеленої зони.

На земельній ділянці площею 0,0848 га з кадастровим номером 8000000000:96:056:0026 знаходиться садовий будинок літ. А, право приватної власності на який зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за Лисюком Олексієм Володимировичем, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 343021880000, запис про право власності від 14.04.2014 № 5404243 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 06.05.2025 № 425646302).

Крім цього, на ділянці розташовані некапітальні господарський блок (літ. Б) і навіс (літ. В), які не є об'єктами нерухомого майна, тому на кадастровому плані не відображаються.

Земельні ділянки площею 0,0030 га з кадастровим номером 8000000000:96:057:0029 та 0,0234 га з кадастровим номером 8000000000:96:056:0003 є вільними від забудови та знаходяться в межах домоволодіння Лисюка Олексія Володимировича.

Рішенням Київської міської ради від 27.02.2020 № 228/8398 обслуговуючому кооперативу «Садово - дачний кооператив «Орхідея-3» передано у довгострокову оренду на 10 років земельні ділянки для ведення колективного садівництва у мікрорайоні Осокорки Дарницького району м. Києва, зокрема і земельні ділянки площею 2,6389 га (кадастровий номер 8000000000:96:056:0001), площею 1,8046 га (кадастровий номер 8000000000:96:057:0001) та площею 2,1524 га (кадастровий номер 8000000000:96:055:0001). Строк дії договору оренди земельних ділянок від 18.02.2021 № 94 до 18.02.2031.

Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003 утворені на підставі технічних документацій із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок (кадастрові номери земельних ділянок 8000000000:96:056:0001, 8000000000:96:057:0001, 8000000000:96:055:0001), які затверджені рішенням Київської міської ради від 18.05.2023 № 6375/6416.

Проєктом рішення передбачається затвердити технічну документацію із землеустрою щодо об’єднання земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва, наданих в оренду Обслуговуючому кооперативу «Садово – дачний кооператив «ОРХІДЕЯ-3» для колективного садівництва, за адресою: м. Київ, район Дарницький, вулиця Дмитрівська, 38-А СДК «ОРХІДЕЯ-3», мікрорайон ОСОКОРКИ, кадастрові номери: 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003 (категорія земель – землі сільськогосподарського призначення, код виду цільового призначення – 01.06 для колективного садівництва), якою передбачено формування земельної ділянки площею 0,1112 га (кадастровий номер 8000000000:96:056:0036), справа № 356340585.

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 підпункту 34 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських, селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Статтею 96 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Технічною документацією із землеустрою щодо об’єднання земельних ділянок передбачено здійснити об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:056:0026 (площа 0,0848 га), 8000000000:96:057:0029 (площа 0,0030 га), 8000000000:96:056:0003 (площа 0,0234 га) у земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:90:056:0036) загальною площею 0,1112 га.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (частина перша статті 79^1 Земельного кодексу України).

Формування земельних ділянок згідно з цією статтею Земельного Кодексу України здійснюється, серед іншого, ***шляхом поділу чи об'єднання*** раніше сформованих земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення *здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок*. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування (частина шоста, сьома статті 79^1 Земельного кодексу України).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:90:056:0036) загальною площею 0,1112 га має категорію земель - землі сільськогосподарського призначення, код виду цільового призначення – 01.06 для колективного садівництва (для ведення колективного садівництва.

Таким чином, **в результаті об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003), зміна цільового призначення вищезазначених земельних ділянок не відбувається, що відповідає вимогам земельного законодавства.**

Постанова від 7 квітня 2021 року у справі № 0640/4182/18 Верховний Суд дійшов висновку, що поділ та об'єднання земельних ділянок за своєю суттю фактично є формуванням нової чи нових земельних ділянок, що передбачає певну процедуру щодо надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, його погодження та затвердження в порядку, встановленому ЗК України, який визначає вичерпний перелік підстав для відмови у наданні такого дозволу, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Пунктом 2 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України встановлено, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками

відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Вище вказані суб'єкти зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»; надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею; проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт, визначений статтею 186 Земельного кодексу України, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Таким чином, *затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельної ділянки відповідає вимогам земельного законодавства.*

2.2. Земельним кодексом України зазначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Технічною документацією із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003) передбачено формування однієї земельної ділянки: 8000000000:96:056:0036.

Місце розташування (адреса)	*м. Київ, р-н Дарницький, вул. Дмитрівська, 38-А, садово-дачний кооператив «ОРХІДЕЯ-3», мікрорайон Осокорки*
Площа	*0,1112 га*
Категорія земель	*землі сільськогосподарського призначення*
Цільове призначення	*01.06 для колективного садівництва (для ведення колективного садівництва)* *промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для*

	обслуговування та експлуатації комплексу будівель і споруд фетрової фабрики)
Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки	*зона особливого режиму забудови, зона охоронюваного ландшафту*

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 за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови (на розрахунковий період).

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 житлової садибної забудови:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види

Території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 *(в частині резиденцій);* 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 *(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)*

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає заявленій містобудівній документації,** а саме надання земельних ділянок з кодом виду цільового призначення – «01.06 «*для колективного садівництва (для ведення колективного садівництва)»* не відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даної земельної ділянки.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2025 № 08/231-814/ПР потребує доопрацювання з урахуванням наведеного вище.

З повагою
начальник управління Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/46915 **Дата реєстрації** 14.10.2025
Документ зареєстровано у картотеці: Вхідна
Вид документа: Експертний висновок
Стислий зміст:
Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 02.10.2025 № 08/231-814/ПР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо об’єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:056:0026, 8000000000:96:057:0029, 8000000000:96:056:0003, переданих в оренду ОБСЛУГОВУЮЧОМУ КООПЕРАТИВУ «САДОВО-ДАЧНИЙ КООПЕРАТИВ «ОРХІДЕЯ-3» для ведення колективного садівництва у Дарницькому районі міста Києва, мікрорайон Осокорки»

Кількість файлів: 2 **Кількість ЕП:** 2

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄІПК

Київська міська рада
14.10.2025 № 08/46915

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович **Кількість ЕП:** 1	14.10.2025 18:31:40 ;	14.10.2025 18:31:33 Розглянув;	14.10.2025 18:31:40
Тхорик Сергій Миколайович **Кількість ЕП:** 1	14.10.2025 16:06:08 ;		14.10.2025 16:06:08