



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

27.10.2025 № 08/226-4020

На № 08/231-848/ПР від 15.10.2025

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 15.10.2025 № 08/231-848/ПР
«Про надання державному підприємству «Національний академічний
драматичний театр імені Івана Франка», Національному науково-дослідному
реставраційному центру України земельної ділянки в постійне користування
для експлуатації та обслуговування будівель на просп. Науки, 52 у
Голосіївському 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, 83, 92, 116, 117, 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 до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями) та частково до території вулиць і доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.07.2025 № 055-10227).

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

На земельній ділянці розташовані:

- будівля загальною площею 325,3 кв. м (літ. «А»), яка перебуває у державній власності в особі Міністерства культури України (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21.10.2016, номер відомостей про речове право 17122120) та закріплена на праві господарського відання за державним підприємством «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка»;

- будівля загальною площею 353,6 кв. м, яка перебуває у державній власності в особі Міністерства культури України (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11.04.2017, номер відомостей про речове право 20087599) та закріплена на праві оперативного управління за Національним науково-дослідним реставраційним центром України.

Згідно з листом державного підприємства «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка» від 21.07.2025 № 287 об'єкти власності інших юридичних та фізичних осіб на земельній ділянці відсутні.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:616:0137 сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі проєкту землеустрою щодо її відведення державному підприємству «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка» та Національному науково-дослідному реставраційному центру України з цільовим призначенням: 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Зазначений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджений рішенням Київської міської ради від 12.03.2020 № 304/8474.

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: 17 175 грн 77 коп. (1,5%).

Проєктом рішення передбачається надати державному підприємству «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка», Національному науково-дослідному реставраційному центру України, за умови виконання пункту 2 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 0,0742 га (кадастровий номер 8000000000:79:616:0137) для експлуатації та обслуговування будівель (код виду цільового призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови) на просп.

Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку з закріпленням об'єктів нерухомого майна на праві господарського відання за державним підприємством «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка» (право господарського відання зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11 листопада 2016 року, номер запису про інше речове право 17920700) та на праві оперативного управління за Національним науково-дослідним реставраційним центром України (право оперативного управління зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03 травня 2017 року, номер запису про інше речове право 21217482) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 22 липня 2025 року № 65011-009875249-031-03, справа № **683044463**).

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, зазначені підприємства підпадають 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 8000000000:79:616:0137 – 03.15 «для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови».

Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель, 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 8000000000:79:616:0137) за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями) та частково до території 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 громадських будівель та споруд 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 громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (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)
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

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: сільбищна, 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 в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель має відбуватися в межах сільбищної території.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 01.08.2025 № НВ-0001548132025 на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:79:616:0137, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0183 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,0742 га).

Земельна ділянка 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, за функціональним призначенням відноситься частково до території вулиць і доріг

У зв'язку з цим маємо наголосити, що 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.

Таким чином, надання державному підприємству «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка», Національному науково-дослідному реставраційному центру України земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель на просп. Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, вимогам Закону України «Про автомобільні дороги», що корелюється з положеннями підпунктів 2.5 та 2.8 пункту 2 проекту рішення.

2.4. Підпунктом 2.7 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 в постійне користування для експлуатації та обслуговування 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.

2.5. Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) під час опрацювання листа державного підприємства «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка» від 29.05.2025 № 238 (вх. № 25426 від 11.06.2025) щодо питання передачі в постійне користування земельної ділянки 8000000000:79:616:0137 по просп. Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва виявлено порушення у сфері Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

За даними реєстрових книг Комунального підприємства Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна за адресою: м. Київ, просп. Науки, 52 у Голосіївському районі не проводилась.

Згідно інформації наданої Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у Реєстрі адрес у місті Києві відсутні відомості про документи щодо присвоєння будь-яким об'єктам нерухомого майна в межах земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:616:0137 адреси просп. Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва.

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), даними Міської інформаційно-аналітичної системи забезпечення містобудівної діяльності «Містобудівний кадастр м. Києва» містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: просп. Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:79:616:0137) не надавались.

Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не видавав, не реєстрував документів, що дають право на виконання підготовчих / будівельних робіт та засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів за адресою: просп. Науки, 52 у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:79:616:0137).

Повідомляємо, що будівля загальною площею 353,6 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1230807580000) згідно акту прийому Національним науково-дослідним реставраційним центром України двоповерхового будинку та гаражу по просп. Науки, 52 від комісії по ліквідації державного підприємства «Укркультзабезпечення» згідно наказу Міністерства культури і мистецтв України № 108 від 14.03.1997.

Також, Фонд державного майна України відповідно до Витягу з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо окремого нерухомого майна за

місцезнаходженням: м. Київ, просп. Науки, 52, яке перебуває на балансі Національного науково-дослідного реставраційного центру України.

Нерухоме майно, а саме, будівля загальною площею 325,3 кв. м (літ. «А») (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1067150080000) відповідно до наказу Міністерства культури України № 666 від 19.07.2013, зазначене державне майно віднесене до сфери управління Міністерства культури України та перебуває на праві господарського відання та обліковується на балансі державного підприємства «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка».

Фонд державного майна України відповідно до Витягів з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо нерухомого державного майна за місцезнаходженням: м. Київ, просп. Науки, 52, яке перебуває на балансі державного підприємства «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка».

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 15.10.2025 № 08/231-848/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 08/49276

Дата реєстрації 27.10.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 15.10.2025 № 08/231-848/ПР Про надання державному підприємству «Національний академічний драматичний театр імені Івана Франка», Національному науково-дослідному реставраційному центру України земельної ділянки в постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель на просп. Науки, 52 у Голосіївському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
27.10.2025 № 08/49276

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	27.10.2025 17:14:51 ;	27.10.2025 17:14:48 Розглянув;	27.10.2025 17:14:51 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.10.2025 14:16:45 ;		27.10.2025 14:16:45 