



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

10.11.2025 № 08/226-4187

На № 08/231-866/ПР від 27.10.2025

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 27.10.2025 № 08/231-866/ПР  
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу  
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:219:0301) та передачу  
земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:85:219:0045,  
8000000000:85:219:0043) в оренду ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ  
ТОВАРИСТВУ «КИЇВСТАР» для експлуатації та обслуговування  
адміністративно-комунального центру з навчальним корпусом, гуртожитком та  
паркінгом на вул. Вишгородській, 21 (літ. Ф) та вул. Вишгородській, 21 (літ. Л)  
у Подільському 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, 79<sup>1</sup>, 83, 93, 116, 122,  
123, 124, 186 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про  
землеустрій», 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 проекту 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 з кадастровим номером 8000000000:85:219:0043 за функціональним призначенням відноситься переважно до переважно територія комунально-складська, частково територія громадських будівель та споруд, частково до території житлової садибної забудови;

- земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0045 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями), частково до території вулиць та доріг, частково територія комунально-складська (витяг з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про надання витягу з містобудівної документації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва виданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), реєстраційний номер документу: FF01:5168-4618-6673-1256 від 10.03.2025).

Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0045 забудована нежитловою будівлею літ. «Ф» загальною площею 321,5 кв. м, яка належить приватному акціонерному товариству «КІЇВСТАР» на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: KB20212244919, видавник: Інспекція ДАБК в м. Києві (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2632184680000, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.06.2022, номер відомостей про речове право 47819939).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0043 забудована будівлею котельні літ. «Л» загальною площею 644,7 кв. м, яка належить приватному акціонерному товариству «КІЇВСТАР» на підставі довідки про технічні показники об'єкту нерухомого майна, серія та номер: 27, виданий 21.02.2022, видавник: ФОП Мовчан І.В. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2599792180000, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.06.2022, номер відомостей про речове право 47082207). Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.05.2025 № 425054362.

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 складатиме:

- 8000000000:85:219:0045 – 444 070 грн 30 коп. на рік (3%);
- 8000000000:85:219:0043 – 134 041 грн 72 коп. на рік (3%).

Проектом рішення передбачається передати приватному акціонерному товариству «КИЇВСТАР», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 10 років земельні ділянки площами 0,6942 га та 0,2316 га (кадастрові номери 8000000000:85:219:0045, 8000000000:85:219:0043) для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунікаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом (код виду цільового призначення – 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій) на вул. Вишгородській, 21 (літ. Ф) та вул. Вишгородській, 21 (літ. Л) у Подільському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), заява ДЦ від 31 березня 2025 року № 66091-009526372-031-03, справа № 394038200).

**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.

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.

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0301 сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі на підставі розробленої товариством з обмеженою відповідальністю «Український центр реконструкції та розвитку» технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:219:0001, яка затверджена рішенням Київської міської ради від 21.11.2024 № 344/10152.

Технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 0,9258 га (кадастровий номер 8000000000:85:219:0301) передбачено формування двох земельних ділянок, а саме:

- площею 0,6942 га (кадастровий номер 8000000000:85:219:0045);
- площею 0,2316 га (кадастровий номер 8000000000:85:219:0043).

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<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> Земельного кодексу України).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру земельні ділянки (кадастрові номери: 8000000000:85:219:0043; 8000000000:85:219:0045) мають категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, код виду цільового призначення – 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій (для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунікаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом).

Таким чином, **в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:219:0301, 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 поділу земельної ділянки відповідає вимогам земельного законодавства.

**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 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».

*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 з кадастровим номером 8000000000:85:219:0043 за функціональним призначенням відноситься переважно до переважно територія комунально-складська, частково територія громадських будівель та споруд, частково до території житлової садибної забудови;*

*- земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0045 за функціональним призначенням відноситься переважно до території громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями), частково до території вулиць та доріг, частково територія комунально-складська.*

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 постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051» від 10.09.2025 № 1131) встановлені наступні допустимі види цільового використання земельних ділянок для комунально-складської території, території громадських будівель та споруд, території житлової садибної забудови та території вулиць та доріг:

| Назва виду функціонального призначення території | Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Переважні (основні) види                                                                                                     | Супутні види                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Території комунальної забудови                   | 03.12; 07.09; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; <b>13.01</b> ; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06                                   | 03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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; <b>13.01</b> ; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)                                             |
| 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; <b>13.01</b> ; 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; <b>13.01</b> ; 14.02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Таким чином, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації, а саме надання земельних ділянок з кодом виду цільового призначення «13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій (для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунікаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом)» відповідає функціональному призначенню, визначеному Генеральним планом міста Києва для даних земельних ділянок.

**2.3.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0000876432025 від 01.05.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:85:219:0043, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0403 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0398 га);
- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,0451 га);
- Історичний ареал населеного місця (0,2316 га).

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0000876412025 від 01.05.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:85:219:0045, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0164 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0020 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,1281 га);

- Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (0,1174 га);
- Історичний ареал населеного місця (0,6942 га);
- Території в червоних лініях (0,0024 га).

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги* (стаття 88 Водного кодексу України).

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Водним кодексом України.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Згідно статті 61 Земельного кодексу України та статті 89 Водного кодексу України встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, серед яких:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних тощо), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Відповідно до положень статті 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» історичні ареали населених місць – це частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Згідно з частини четвертої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених

місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Пам'ятка культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

*Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель).*

Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до цієї статті.

До визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять:

у межах населених пунктів – 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території;  
за межами населених пунктів – 300 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території.

*У межах зон охорони забороняється проведення:*

- робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;
- будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

На виконання вказаних положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць.

Підпунктом 5.1 пункту 5 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та

доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» передбачено, що охорона ансамблів і комплексів пам'яток історії та культури, визначених згідно з законодавством заповідниками (історико-культурними, архітектурно-історичними, історико-архітектурними, архітектурними та археологічними, історико-меморіальними тощо) здійснюється згідно з чинним законодавством з такими обов'язковими умовами: на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкування території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури.

Залежно від характеру історичного середовища на історико-культурні заповідники і зони охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва поширюється принцип реставрації, реабілітації та режим регенерації з обмеженим перетворенням історичного середовища (пункт 3 додатку № 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:219:0045 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 частково відноситься 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, передача в оренду приватному акціонерному товариству «КІЇВСТАР» земельних ділянок в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунікаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом на вул. Вишгородській, 21 (літ. Ф) та вул. Вишгородській, 21 (літ. Л) у Подільському районі міста Києва, має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для даних земельних ділянок, вимогам Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про автомобільні дороги», що корелюється з положеннями підпунктів 3.5, 3.8 та 3.9 пункту 3 проєкту рішення.**

**2.4.** Підпунктом 3.7 пункту 3 проєкту рішення передбачено у разі необхідності проведення реконструкції, питання оформлення дозвільної та

проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Разом з тим, проектом рішення передбачено надання земельних ділянок товариству для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунального центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом, 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 3.7 пункту 3 проекту рішення не відповідає змісту проекту, адже зазначений проєкт не передбачає**

**можливості здійснення будь-яких видів будівельних робіт на земельних ділянках.**

**2.5.** Пунктом 4 проєкту рішення запропоновано товариству сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельними ділянками з моменту закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки від 21 вересня 2010 року № 85-6-00488 до моменту реєстрації права оренди на земельні ділянки 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 пункту 4 проєкту рішення 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, дане питання має вирішуватися шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру.

З огляду на вищезазначене, пункт п'ятий проєкту рішення викласти в наступній редакції: «У разі не виконання товариством пункту 4 цього рішення у добровільному порядку, управлінню захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва забезпечити його виконання шляхом вжиття заходів претензійно-позовного характеру».

**2.6.** Приписи пункту 7 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 земельних ділянок.

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 7 проєкту рішення.**

### 3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 27.10.2025 № 08/231-866/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 08/53453

Дата реєстрації 18.11.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.10.2025 № 08/231-866/ПР Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:219:0301) та передачу земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:85:219:0045, 8000000000:85:219:0043) в оренду ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КИЇВСТАР» для експлуатації та обслуговування адміністративно-комунікаційного центру з навчальним корпусом, гуртожитком та паркінгом на вул. Вишгородській, 21 (літ. Ф) та вул. Вишгородській, 21 (літ. Л) у Подільському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада  
18.11.2025 № 08/53453

### Перелік електронних підписів

| ПІБ                                                | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кличко Віталій<br>Володимирович<br>Кількість ЕП: 1 | 18.11.2025 18:20:41 ;   | 18.11.2025 18:20:29<br>Розглянув; | 18.11.2025 18:20:41<br> |
| Тхорик Сергій<br>Миколайович<br>Кількість ЕП: 1    | 17.11.2025 16:24:27 ;   |                                   | 17.11.2025 16:24:27<br> |