



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

11.11.2024 № 08/226-1808

На № 08/231-1681/ПР від 05.11.2024

Заступникові міського голови –  
секретарю Київської міської ради  
Володимирові БОНДАРЕНКУ

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містопланування та земельних  
відносин  
Михайлові ТЕРЕНТЬЄВУ

## ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 05.11.2024 № 08/231-1681/ПР  
«Про надання ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ земельної ділянки в  
постійне користування для будівництва та обслуговування будівель органів  
державної влади та органів місцевого самоврядування на вул. Коноплянській,  
22 в Оболонському 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 осіб на оформлення права користування на землю.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79<sup>1</sup>, 83, 92, 116, 117,  
122, 123, 186 Земельного кодексу України, статті 35 Закону України «Про  
землеустрій», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів  
України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»,  
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 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 відноситься частково до промислових території та частково до території житлової забудови багатоповерхової. Крім того, частина земельної ділянки відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.08.2024 № 055-8166).

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

Земельна ділянка забудована будівлями та спорудами, а саме: кухнею-їдальною загальною площею 853 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364957080000), клубом-спортзалом (літ. «3») загальною площею 903 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364526880000), складом та овочесховищем (літ. «30») загальною площею 1350 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364536380000), складом (літ. «43») загальною площею 26 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364969680000), сховищем для техніки загальною площею 5300 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364943380000), льодовіком (літ. «24») загальною площею 28 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364640580000), складом (літ. «63») загальною площею 261 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2364497880000), складом (літ. «83») загальною площею 31,3 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2524874080000), складом (літ. «84») загальною площею 23 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2525420080000), які закріплені на праві оперативного управління за Державним бюро розслідувань (право оперативного управління зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16.08.2023 номери запису про інше речове право: 51421838, 51422095, 51424306, 51422353, 51424026, 51422226, 51422500, 51422596, 51424116).

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: 2 870 грн 86 коп. (0,01%).

Проєктом рішення передбачається надати ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ, за умови виконання пункту 3 цього рішення, в постійне користування земельну ділянку площею 2,8857 га (кадастровий номер 8000000000:78:053:0049) для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування (код виду цільового призначення – 03.01) на вул. Коноплянській, 22 в Оболонському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, у зв'язку із закріпленням нерухомого майна на праві оперативного управління відповідно до витягу з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо

державного майна від 19 травня 2023 року № 10-15-12356 та акта приймання-передачі від 09 березня 2023 року (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 12 вересня 2024 року № 60052-008949791-031-03, справа № 450410836).

**За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.**

2. Аналіз окремих положень проєкту рішення щодо відповідності нормам законодавства та практиці Верховного Суду, зауваження 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».**

Відповідно до частини першої статті 1 Закону України «Про Державне бюро розслідувань» державне бюро розслідувань є державним правоохоронним органом, на який покладаються завдання щодо запобігання, виявлення, припинення, розкриття та розслідування кримінальних правопорушень, віднесених до його компетенції.

Таким чином, зазначений державний орган підпадає під коло суб'єктів, на яких поширюється дія положень статті 92 Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту 2 проекту рішення та витягу з Державного земельного кадастру від 08.10.2024 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 8000000000:78:053:0049 – 03.01 «для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування».

*Проектом рішення передбачено надати земельну ділянку в постійне користування для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.*

Відповідно до частини третьої статті 20 Земельного кодексу України категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

У постановах Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 640/18400/18, від 18 жовтня 2023 року у справі № 910/20745/20 сформовано такий висновок: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою».

*Згідно з Генеральним планом м. Києва земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:78:053:0049) за функціональним призначенням належить частково до промислових територій та частково до території житлової забудови багатопверхової.*

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 28.07.2021 № 821) встановлені

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

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
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; 07.07; 12.13; 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)

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: сельбищна, 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 для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування має відбуватися в межах сельбищної території.**

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

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

Тому пунктом 4 проєкту рішення передбачено, що земельну ділянку комунальної власності територіальної громади міста Києва, зазначену в пункті 2 цього рішення, за актом приймання-передачі передати до земель державної власності, що цілком відповідає положенням земельного законодавства.

**2.2.** Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:053:0049, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0034 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0117 га);
- Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (0,1779 га);
- Санітарно-захисна зона навколо об'єкта (2,8857 га);
- Зона особливого режиму (0,7604 га) та ін.

**Таким чином, передача ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ земельної ділянки в постійне користування для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування на вул. Коноплянській, 22 в Оболонському районі міста**

**Києва має відповідати встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для цієї земельної ділянки, що корелюється з положеннями підпункту 3.5 пункту 3 проєкту рішення.**

**2.3.** Частина земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:053:0049 відноситься до елементів вулично-дорожньої мережі.

Відповідно до термінів, наведених в статті 1 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» *вулично-дорожня мережа* – призначена для руху транспортних засобів і пішоходів мережа вулиць, доріг, внутрішньоквартальні та інші проїзди, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, набережні, майдани, площі, а також автомобільні стоянки та майданчики для паркування транспортних засобів з інженерними та допоміжними спорудами, технічними засобами організації дорожнього руху.

Згідно з ст. 28<sup>1</sup> Закону України «Про благоустрій населених пунктів» власники або балансоутримувачі об'єктів благоустрою вулично-дорожньої мережі населених пунктів забезпечують її утримання відповідно до Правил утримання вулично-дорожньої мережі населених пунктів та технічних засобів регулювання дорожнього руху, які затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Враховуючи зазначені положення законодавства, **рекомендуємо додати до підпункту 3.4 пункту 3 проєкту рішення про доступ до об'єктів вулично-дорожньої мережі.**

### 3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 05.11.2024 № 08/231-1681/ПР може бути рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради, за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/45619

Дата реєстрації 12.11.2024

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок до проєкту рішення Про надання ДЕРЖАВНОМУ БЮРО РОЗСЛІДУВАНЬ земельної ділянки в постійне користування для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування на вул. Коноплянській, 22 в Оболонському районі міста Києва

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
12.11.2024 № 08/45619

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	12.11.2024 18:46:02 ;	12.11.2024 18:45:57 Розглянув;	12.11.2024 18:46:02 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	12.11.2024 10:26:41 ;		12.11.2024 10:26:41 