



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

25.06.2025 № 08/226-2497

На № 08/231-530/ПР від 13.06.2025

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 13.06.2025 № 08/231-530/ПР
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ЕДВАЙС-МЕДКОНСАЛТ» земельної ділянки в оренду для розміщення та
обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди-виїзди)
на просп. Степана Бандери в Оболонському 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 земельною ділянкою.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 9, 79¹, 83, 93, 116, 122, 123, 124 Земельного 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».

Детальний план території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Московського просп., Набережно-Рибальської, залізничної колії в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727.

Відповідно до Детального плану території, земельна ділянка за функціональним призначенням належать до території вулиць і доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської

міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.03.2025 № 055-4379).

Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Земельна ділянка вільна від капітальної забудови. Відповідно до проєктних рішень Детального плану території, на земельній ділянці відсутні об'єкти проєктування. Земельна ділянка примикає до земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:130:0028, яка перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «Едвайс-Медконсалт».

Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280, та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:130 з кодом виду цільового призначення – 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:130, обмеженого вул. Кабельною, вул. Куренівською, вул. Єрмака та проспектом Степана Бандери у Оболонському районі м. Києва, затверджена рішенням Київської міської ради від 21.11.2024 № 342/10150.

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: 8972 грн 63 коп. на рік (4%).

Проєктом рішення передбачається передати товариству з обмеженою відповідальністю «Едвайс-Медконсалт», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,0199 га (кадастровий номер 8000000000:78:130:0005) для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди/виїзди) (код виду цільового призначення – 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) на просп. Степана Бандери в Оболонському 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 19 березня 2025 року № 63012-009489085-031-03, справа № 595144637.

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

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

2.1. Положеннями частин першої, другої статті 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають

у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Частина перша статті 134 Земельного кодексу України зазначає, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до частини четвертої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.

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

Згідно з Детальним планом території, земельна ділянка (кадастровий номер 80000000000:78:130:0005) за функціональним призначенням належить 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 вулиць і доріг:

Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
	Переважні (основні) види	Супутні види
Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Таким чином, **заявлена ініціатива не відповідає містобудівній документації**, а саме надання земельної ділянки з кодом виду цільового призначення «12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди-виїзди))» не відповідає функціональному призначенню, визначеному Детальним планом території для даної земельної ділянки.

2.2. Відповідно до частини другої статті 124 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.

Згідно з абз. тринадцятим частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу).

Відповідно до проєкту рішення земельна ділянка надається для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди-виїзди).

Відповідно до пункту 3.9 ДБН А.2.2-3: 2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» до лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відносяться наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів (автомобільні і залізні дороги, естакади, транспортні розв'язки, шляхопроводи, мости, криті переходи і т. д.), переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії і т.д. (трубопроводи газу, нафти, мазуту, дизпалива, мережі водопроводу і каналізації, в т.ч. зливової, повітряні та кабельні лінії електропередач всіх напруг, зв'язку та сигналізації різного призначення, телекомунікаційні мережі).

З положень земельного законодавства можна висувати, що надання земельних ділянок під зазначений вид використання можливий, зокрема, на землях транспорту.

Згідно зі статтею 67 Земельного кодексу України до земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Отже, надання земельної ділянки для зазначених у проєкті рішення цілей можливе із застосуванням положень частини другої статті 134 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, в преамбулі до проєкту рішення необхідно додатково зазначити, що рішення Київської міської ради прийнято також на підставі частини другої статті 134 Земельного Кодексу України.

2.3. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру від 16.04.2025, на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:130:0005, встановлено ряд обмежень у її використанні, зокрема:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (0,0005 га);
- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (0,0046 га);
- Зона особливого режиму забудови (0,0199 га);
- Санітарні зони, відстані, розриви (0,0199 га);
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (0,0096 га).

Земельна ділянка згідно з Детальним планом території, за функціональним призначенням належать 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 товариству з обмеженою відповідальністю «Едвайс-Медконсалт» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди/виїзди) на просп. Степана Бандери в Оболонському районі міста Києва, має відповідати та використовуватися згідно з встановленим в Державному земельному кадастрі обмеженням для даної земельної ділянки, вимогам містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги», що корелюється з положеннями підпунктів 2.4 та 2.6 пункту 2 проєкту рішення.

2.4. Згідно з інформації з пояснювальної записки, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:130:0005 розташована в межах червоних ліній.

В той же час, зазначаємо, що відповідно до частини четвертої статті 111 Земельного кодексу України обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) *підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.*

Порядок державної реєстрації обмежень визначений в Законі України «Про Державний земельний кадастр».

Враховуючи вищезазначені положення законодавства, звертаємо увагу, що розділ Державного земельного кадастру «Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки», наданий до матеріалів проєкту рішення (відображений у витягу від 16.04.2025) обмеження, що стосуються – меж червоних ліній, не зареєстровані, що викликає сумнів у повноті інформації, зареєстрованої в цьому реєстрі.

Таким чином, з огляду на зазначене, необхідно *вжити заходів щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:78:130:0005 та щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр».*

2.5. Приписи пункту 4 зазначеного проєкту рішення Київської міської ради передбачають, що *дане рішення втрачає чинність через дванадцять місяців з моменту його оприлюднення, у разі якщо протягом цього строку не укладений відповідний договір оренди земельної ділянки.*

Зі змісту цього пункту проєкту рішення вбачається, що ним фактично встановлений строк дії цього рішення.

Системний аналіз положень Конституції і законів України дає підстави вважати, що за органами місцевого самоврядування законодавцем закріплюється право на зміну та *скасування* власних рішень. Таке право впливає із конституційного повноваження органів місцевого самоврядування самостійно вирішувати питання місцевого значення шляхом прийняття рішень, що є обов'язковими до виконання на відповідній території, оскільки вони є суб'єктами правотворчості, яка передбачає право формування приписів, їх зміну, доповнення чи скасування. < ... >

Отже, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, вносити до них зміни та *скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України* (абзаци шостий, сьомий підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 року № 7-рп/2009).

Принагідно зазначаємо, що *законодавством України, зокрема, Земельним кодексом України не передбачено встановлення строку дії рішень органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок в оренду.*

Враховуючи вищезазначене, рекомендуємо виключити зазначені положення з пункту 4 проєкту рішення.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, з урахуванням положень законодавства та практики Верховного Суду, проєкт рішення Київської міської ради від 13.06.2025 № 08/231-530/ПР потребує суттєвого доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/28840

Дата реєстрації 26.06.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.06.2025 № 08/231-530/ПР Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕДВАЙС-МЕДКОНСАЛТ» земельної ділянки в оренду для розміщення та обслуговування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури (заїзди-виїзди) на просп. Степана Бандери в Оболонському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
26.06.2025 № 08/28840

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Кличко Віталій Володимирович Кількість ЕП: 1	26.06.2025 18:07:55 ;	26.06.2025 18:07:52 Розглянув;	26.06.2025 18:07:55 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	26.06.2025 11:46:34 ;		26.06.2025 11:46:34 