Рішення
від 23.04.2025 по справі 320/4393/25
КИЇВСЬКИЙ ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД

КИЇВСЬКИЙ ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД Р І Ш Е Н Н Я

І М Е Н Е М У К Р А Ї Н И

23 квітня 2025 року справа №320/4393/25

Київський окружний адміністративний суд у складі головуючого судді Дудіна С.О. розглянув у порядку письмового провадження за правилами спрощеного позовного провадження адміністративну справу за позовом Головного управління розвідки Міністерства оборони України до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача, Товариства з обмеженою відповідальністю «Статус Буд», про визнання протиправним та скасування рішення та зобов`язання вчинити певні дії.

Суть спору: до Київського окружного адміністративного суду звернулось Головне управління розвідки Міністерства оборони України (далі по тексту також позивач, ГУР МОУ) з позовом до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі по тексту також відповідач, Департамент), в якому просить суд:

- визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту про відмову у видачі містобудівних умов та обмежень, затверджене наказом Департаменту №1127 від 08.11.2024;

- зобов`язати відповідача видати позивачу Містобудівні умови та обмеження для проектування об`єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3, у Голосіївському районі міста Києва».

Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач повідомив, що він є правокористувачем земельних ділянок, які знаходяться за адресою: м. Київ, вул. М. Максимовича, 3 з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404 з цільовим призначенням « для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України». Означені земельні ділянки відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 №1286-р включено до додатку до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.05.2013 №666 «Перелік земельних ділянок, що належать до земель оборони, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів». За результатами проведеного конкурсу з відбору пропозицій щодо будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей на означених земельних ділянках переможцем визначено ТОВ «Статус Буд».

Позивач зазначив, що 28.10.2024 він звернувся до Департаменту щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, які знаходяться за адресою: м. Київ, вул. М. Максимовича, 3 з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404, «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва». Проте, спірним рішенням Департаменту позивачу було відмовлено у видачі містобудівних умов та обмежень через невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території комунально-складської та переважна частина земельної ділянки потрапляє у санітарно-захисну зону, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зона на період з 2020 року, затвердженого рішенням КМР від 28.03.2002 №370/1804.

Позивач вважає означене рішення неправомірним та таким, що підлягає скасуванню, оскільки забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Крім того, позивач наголошує на тому, що в силу положень Закону України «Про використання земель оборони», землі оборони можуть використовуватись для будівництва, зокрема, житла для військовослужбовців та членів їх сімей без зміни їх цільового призначення.

Позивач стверджує про надання ним повного та вичерпного пакету документів, визначеного законодавством, необхідного для надання містобудівних умов та обмежень, що, на його думку, свідчить про наявність підстав для видачі таких та відсутності у відповідача підстав для винесення спірного рішення, оскільки будівництво житла для військовослужбовців на землях оборони не потребує зміни цільового призначення, за наявності погодження Кабінетом Міністрів України будівництва такого житла. При цьому зміна функціонального призначення таких земельних ділянок не вимагається.

Позивач зауважив про надання відповідачем містобудівних умов та обмежень у 2018

році за аналогічних підстав.

Ухвалою Київського окружного адміністративного суду від 04.02.2025 відкрито провадження у справі, вирішено здійснювати розгляд справи за правилами спрощеного позовного провадження з проведенням судового засідання.

Цією ухвалою залучено до участі у справі в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача, Товариство з обмеженою відповідальністю «Статус Буд» (далі по тексту також третя особа, ТОВ «Статус Буд»).

Відповідач, заперечуючи проти позовних вимог, зазначив, що містобудівні умови та обмеження видаються на підставі чинної містобудівної документації за зверненням зацікавленої особи до уповноваженого органу та за умови відповідності заявлених намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

На переконання відповідача, спірне рішення є правомірним та не підлягає скасуванню, оскільки земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404, на яких позивач має намір здійснити забудову, відносяться частково до території вулиць та доріг і розміщені в межах червоних ліній, частково - до комунально-складської території та майже повністю потрапляють у санітарно-захисну зону.

Відповідач стверджує, що невідповідність намірів забудови земельної ділянки є підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень

Таким чином, на думку відповідача, позовні вимоги не підлягають задоволенню.

Третьою особою подано до суду пояснення, в яких зазначено, що відповідачем протиправно відмовлено позивачу спірним рішенням у видачі містобудівних умов та обмежень з огляду на подання ним усіх передбачених чинним законодавством документів, необхідних для видачі містобудівних умов та обмежень. При цьому, зміна цільового призначення та, відповідно, функціонального призначення земельної ділянки, що належить до земель оборони, законом не вимагається. Крім того, самі по собі містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки не є документом дозвільного характеру та не дають право на забудову земельної ділянки, на виконання будівельних робіт. Основною метою надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки є, насамперед, визначення відповідності намірів забудови діючій містобудівній документації та визначення основних, передбачених державними будівельними нормами вимог, на підставі яких у подальшому має розроблятись проектна документація та будівництво об`єкту. Тобто, орган, який видає містобудівні умови та обмеження, безпосередньо у самому документі визначає всі планувальні обмеження, у тому числі межі санітарно-захисних зон. Таким чином, на переконання третьої особи, посилання відповідача на недотримання вимог законодавства щодо встановлення санітарно-захисної зони навколо спірних земельних ділянок є необґрунтованими з урахуванням відсутності наміру забудови житлового будинку у цій зоні.

Враховуючи означені обставини, ТОВ «Статус Буд» вважає, що позовні вимоги є правомірними та підлягають задоволенню у повному обсязі.

Присутні у судовому засіданні 10.04.2025 представники позивача та третьої особи заявили клопотання про здійснення подальшого розгляду справи у порядку письмового провадження.

Відповідач явку свого представника у судове засідання не забезпечив, про причини неявки суду не повідомив, про дату, час та місце розгляду справи був проінформований належним чином.

Згідно з частиною третьою статті 194 Кодексу адміністративного судочинства України учасник справи має право заявити клопотання про розгляд справи за його відсутності. Якщо таке клопотання заявили всі учасники справи, судовий розгляд справи здійснюється в порядку письмового провадження на підставі наявних у суду матеріалів.

Відповідно до частини дев`ятої статті 205 Кодексу адміністративного судочинства України якщо немає перешкод для розгляду справи у судовому засіданні, визначених цією статтею, але всі учасники справи не з`явилися у судове засідання, хоча і були належним чином повідомлені про дату, час і місце судового розгляду, суд має право розглянути справу у письмовому провадженні у разі відсутності потреби заслухати свідка чи експерта.

Усною ухвалою суду від 10.04.2025, постановленою із занесенням до протоколу судового засідання, вирішено здійснювати подальший розгляд справи у порядку письмового провадження.

Розглянувши подані документи і матеріали, всебічно і повно з`ясувавши усі фактичні обставини справи, на яких ґрунтується позов, об`єктивно оцінивши докази, які мають юридичне значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд

у с т а н о в и в:

Матеріалами справи підтверджено, що позивач є правокористувачем наступних земельних ділянок:

- земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0009 площею 0,6975 га з цільовим призначенням - для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. М. Максимовича, земельна ділянка 3. З витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 08.07.2022 вбачається, що рішенням про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31496135 від 21.09.2016 зареєстровано право постійного користування означеною земельною ділянкою за

ГУР МОУ, опис об`єкта іншого речового права: для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України. Землі промисловості, транспорту, зв`язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

- земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0404 площею 0,0795 га з цільовим призначенням - для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. М. Максимовича, земельна ділянка 3. З витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 08.07.2022 вбачається, що рішенням про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31017046 від 19.08.2016 зареєстровано право постійного користування означеною земельною ділянкою за ГУР МОУ, опис об`єкта іншого речового права: для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України. Землі промисловості, транспорту, зв`язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 №1286-р «Про внесення змін у додаток до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 травня 2013 р. № 666» внесено зміни у додаток до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 травня 2013 р. № 666 «Про погодження переліку земельних ділянок, що належать до земель оборони, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів» - із змінами, внесеними розпорядженням Кабінету Міністрів України від 6 березня 2019 р. № 227 шляхом доповнення його такими позиціями:

- місце розташування земельної ділянки - м. Київ, вул. Максимовича Михайла, 3, площа земельної ділянки, запланована під забудову - 0,6975 га, кадастровий номер 8000000000:79:364:0009;

- місце розташування земельної ділянки - м. Київ, вул. Максимовича Михайла, 3 , площа земельної ділянки, запланована під забудову - 0,0795 га, кадастровий номер 8000000000:79:364:0404.

28 вересня 2023 року між ГУР МОУ (замовник) та ТОВ «Статус Буд» (девелопер) укладено договір №326Ж щодо організації та фінансування об`єкта будівництва.

Пунктом 2.1 цього договору визначено, що його предметом є організація та фінансування будівництва об`єкта будівництва на будівельному майданчику, облаштованому в межах земельної ділянки, прийняття його в експлуатацію та передача житла (квартир) замовнику в обсязі, визначеному цим договором частки замовника, а також делегування замовником девелоперу частки функцій замовника будівництва об`єкта, передбачених цим договором.

Згідно з пунктом 1.3 договору під терміном «Земельні ділянки» розуміються земельні ділянки, що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Максимовича Михайла, 3, а сам: земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0009 площею 0,6975 га та земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0404 площею 0,0795 га.

Заявою від 24.10.2024 №222/1/Да/5823 позивач звернувся до Департаменту з проханням видати містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок площею 0,6975 га та 0,0795 га (кадастрові номери 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404) на об`єкт «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва».

Рішенням Департаменту від 08.11.2024 №1127 позивачу відмовлено у видачі містобудівних умов та обмежень відповідно до частини четвертої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме: невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. У примітках вказано, що земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території комунально-складської та переважна частина земельної ділянки потрапляє в санітарно-захисну зону, 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.

Наказом Департаменту від 08.11.2024 №1127 затверджено відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об`єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва», з обґрунтуванням підстав, зазначених у листі.

Не погоджуючись з правомірністю прийняття відповідачем цього рішення, позивач звернувся з даним позовом до суду, з приводу чого суд зазначає таке.

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що 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.

Аналіз даної норми дає змогу дійти висновку, що діяльність органів державної влади здійснюється у відповідності до спеціально-дозвільного типу правового регулювання, який побудовано на основі принципу «заборонено все, крім дозволеного законом; дозволено лише те, що прямо передбачено законом». Застосування такого принципу суттєво обмежує цих суб`єктів у виборі варіантів чи моделі своєї поведінки, а також забезпечує використання ними владних повноважень виключно в межах закону і тим самим істотно обмежує можливі зловживання з боку держави та її органів.

Вчинення ж державним органом чи його посадовою особою дій у межах компетенції, але непередбаченим способом, у непередбаченій законом формі або з виходом за межі компетенції є підставою для визнання таких дій та правових актів, прийнятих у процесі їх здійснення, неправомірними.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлює Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, який також спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів (далі по тексту також - Закон № 3038-VI).

Відповідно до положень статті 1 Закону № 3038-VI наведені у ньому терміни вживаються в такому значенні:

- містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об`єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

- генеральний план населеного пункту - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

- містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об`єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

За приписами пункту 7 частини першої статті 2 Закону № 3038-VI планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об`єктів.

Відповідно до частини першої статті 6 Закону № 3038-VII управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування.

Водночас частиною другою статті 6 Закону № 3038-VII передбачено, що до уповноважених органів містобудування та архітектури належать органи, визначені у статті 13 Закону України «Про архітектурну діяльність».

Закон України від 20 травня 1999 року № 687-XIV «Про архітектурну діяльність» (далі по тексту також - Закон № 687-XIV) визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону № 687-XIV до уповноважених органів містобудування та архітектури належать: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері архітектури; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері архітектури; орган виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань архітектури; структурні підрозділи обласних, районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій з питань архітектури; виконавчі органи сільських, селищних, міських рад з питань архітектури.

Згідно з частиною п`ятою статті 13 Закону № 687-XIV органи місцевого самоврядування здійснюють свою діяльність у сфері містобудування та архітектури відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування визначає Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі по тексту також- Закон № 280/97-ВР).

Відповідно до частин першої, другої статті 2 Закону № 280/97-ВР місцеве самоврядування в Україні - це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади міста - самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Згідно з частинами першою, другою статті 11 Закону № 280/97-ВР виконавчими органами міських рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.

За приписами підпункту 9 пункту «а» частини 1 статті 31 Закону № 280/97-ВР та підпункту 1 пункту «б» частини 2 цієї статті до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать власні (самоврядні) повноваження щодо надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок та делеговані повноваження щодо надання (отримання, реєстрації) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об`єктів у випадках та відповідно до вимог, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Згідно з пунктом 7 статті 4 КАС України суб`єкт владних повноважень - орган державної влади (у тому числі без статусу юридичної особи), орган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа, інший суб`єкт при здійсненні ними публічно-владних управлінських функцій на підставі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень, або наданні адміністративних послуг.

Отже, в розумінні вимог наведених норм, відповідач є суб`єктом владних повноважень до компетенції якого відноситься надання містобудівних умов та обмежень, які є предметом спору у цій справі.

Водночас Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII «Про основи містобудування» (далі по тексту також - Закон № 2780-XII) визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини.

Згідно зі статтею 1 Закону № 2780-XII містобудування (містобудівна діяльність) - це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об`єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об`єктів містобудування, спорудження інших об`єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об`єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

За приписами статті 5 Закону № 2780-XII до основних вимог містобудівної діяльності, зокрема, відноситься розміщення і будівництво об`єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об`єктів; урахування державних та громадських інтересів при плануванні та забудові територій; урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

Згідно з частиною першою статті 16 Закону № 3038-VI планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

За приписами частини першої статті 25 Закону № 3038-VI режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється містобудівною документацією на місцевому рівні.

Згідно з абзацом 2 частини другої статті 24 Закону № 3038-VI забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

За приписами статті 26 Закону № 3038-VI забудова територій здійснюється шляхом розміщення об`єктів будівництва.

Положеннями статті 29 Закону № 3038-VI визначено, що основними складовими вихідних даних є:

1) містобудівні умови та обмеження;

2) технічні умови;

3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об`єкта будівництва.

Відповідно до частини третьої статті 29 Закону № 3038-VI містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об`єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об`єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому

законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

Інформацію про речове право на земельну ділянку, право власності на об`єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, відомості з Державного земельного кадастру уповноважені органи містобудування та архітектури отримують відповідно до частини восьмої статті 9 Закону України «Про адміністративні послуги».

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об`єкта будівництва.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

За такого правового регулювання спірних правовідносин, суд дійшов висновку, що містобудівні умови та обмеження є складовою вихідних даних, отримання яких є необхідною умовою для набуття власниками земельних ділянок або землекористувачами права на забудову такої земельної ділянки.

Містобудівні умови та обмеження є видом містобудівної документації та визначають комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва, дотримання яких є обов`язковим для всіх суб`єктів містобудівної діяльності.

Аналогічний висновок викладений у постановах Верховного Суду від 21.08.2018 у справі № 445/765/16-а, від 27.02.2019 у справі № 809/721/18, від 10.10.2019 у справі № 260/1499/18, від 20.02.2020 у справі № 813/52/13-а.

Відповідно до частини четвертої статті 29 Закону № 3038-VI підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об`єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;

3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Рішення про відмову в наданні містобудівних умов та обмежень з обґрунтуванням підстави відмови приймається, за умови забезпечення права особи на участь в адміністративному провадженні, передбаченого Законом України «Про адміністративну процедуру», у строк, що не перевищує строк, встановлений для їх надання.

Отже, містобудівні умови та обмеження видаються на підставі містобудівної документації (в даному випадку місцевого рівня) при зверненні зацікавленої особи до уповноваженого органу з поданням визначеної документації.

Водночас, однією з підстав для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні, тобто така невідповідність встановлюється на стадії надання містобудівних умов та обмежень або у подальшому під час здійснення державно-будівельного або судового контролю. Невідповідність намірів забудови означає, що запланований для будівництва об`єкт не відповідає вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, тобто затвердженим текстовим та графічним матеріалам з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій конкретного населеного пункту.

Судом встановлено, що до заяви від 24.10.2024 №222/1/Да/5823 про видачу містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок площею 0,6975 га та 0,0795 га (кадастрові номери 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404) на об`єкт «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва», позивачем було додано: завірену копію витягу з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права №304585587 від 08.07.2022; завірену копію витягу з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права №304586267 від 08.07.2022; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-9946382412024 від 19.08.2024; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-9946382332024 від 19.08.2024; завірену копію Рішення №3 виконавчого комітету Київської міської Ради депутатів трудящих від 02.03.1949; викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1-2000 від 09.10.2023 (витяг з бази червоних ліній), оригінал; копію договору щодо організації та фінансування будівництва об`єкта №326Д від 28.09.2023; копію розпоряджень Кабінету Міністрів України від 22.05.2013 №666-р, від 19.10.2016 №755-р, від 06.03.2019 №227-р, від 06.10.2021 №1286-р; технічний звіт із визначення географічних координат в СК WGS-84 об`єкту: Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Михайла Максимовича, 3 у Голосіївському районі міста Києва; ескізні наміри забудови; копія довіреності від ГУР МОУ №222/160Д від 30.04.2024; копію довіреності від ГУР МОУ №1035 від 28.09.2023.

Як було вказано вище, рішенням Департаменту від 08.11.2024 №1127 позивачу відмовлено у видачі містобудівних умов та обмежень відповідно до частини четвертої статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме: невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. У примітках вказано, що земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території комунально-складської та переважна частина земельної ділянки потрапляє в санітарно-захисну зону, 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.

Наказом Департаменту від 08.11.2024 №1127 затверджено відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об`єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва», з обґрунтуванням підстав, зазначених у листі.

Отже, за змістом рішенням відповідача, на земельних ділянках, які згідно із Генеральним планом міста Києва за функціональним призначенням відносяться до території комунально-складської, а переважна частина земельної ділянки потрапляє в санітарно-захисну зону, позивач не вправі здійснювати будівництво багатоквартирного житлового будинку для військовослужбовців та членів їх сімей.

Суд враховує, що відповідно до частини другої статті 2 КАС України у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб`єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони, зокрема, на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України, обґрунтовано, тобто з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії), безсторонньо, добросовісно, розсудливо, пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав, свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення.

За приписами частини другої статті 73 КАС України предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Водночас, відповідно до пункту 1 частини першої статті 244 КАС України під час ухвалення рішення суд, в першу чергу, вирішує чи мали місце обставини (факти), якими обґрунтовувалися вимоги та заперечення, та якими доказами вони підтверджуються.

З огляду на зазначене, спірне рішення відповідача має бути оцінено крізь призму правової оцінки відповідності (невідповідності) намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні та підстав, з яких відповідачем було відмовлено у видачі містобудівних умов.

Відповідно до пунктів «а» та «ґ» частини першої статті 95 Земельного кодексу України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право, зокрема, самостійно господарювати на землі, споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

За правилами пункту «а» частини першої статті 96 Земельного кодексу України землекористувачі зобов`язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки - допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

Цільове призначення земельних ділянок, які надані громадянам, юридичним особам у власність чи постійне користування, зазначається в державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою.

Отже, цільове призначення конкретної земельної ділянки фіксується у рішенні уповноваженого органу про передачу її у власність або надання у користування та в документі, що посвідчує право на земельну ділянку.

Подібних висновків дійшов Верховний Суду у постанові від 17.11.2022 у справі № 640/1636/19, від 14.11.2019 у справі № 344/10412/16-а (пункти 38-40).

Відповідно до статті 20 ЗК України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Водночас поняття «цільове призначення земельної ділянки» нерозривно пов`язане із поняттям «категорія земель». Так, у статті 19 ЗК України передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Отже, категорія - це основне цільове призначення кожної земельної ділянки.

Статтею 19 ЗК України визначено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісогосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Частиною першою статті 193 ЗК України встановлено, що державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Означене визначення кореспондується з частиною першою статті 1 Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» (далі по тексту також Закон № 3613-VI).

Частиною першою статті 15 Закону № 3613-VI встановлено, що до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки, зокрема: цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); відомості про обмеження у використанні земельних ділянок.

Статтею 20 Закону № 3613-VI встановлено, що відомості Державного земельного кадастру є офіційними.

Внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про об`єкти Державного земельного кадастру є обов`язковим.

Отже, відомості щодо цільового призначення земельної ділянки відображаються у державному земельному кадастрі.

Тотожна правова позиція зазначена Верховним Судом у постанові від 17.11.2022 у справі № 640/1636/19, від 16.05.2023 у справі № 640/4844/22, від 13.03.2025 у справі № 320/20288/23.

Таким чином, для вирішення справи по суті одним із ключових правових питань є питання співвідношення між функціональним призначенням території, визначеним містобудівною документацією певного рівня та цільовим призначенням земельних ділянок.

Відповідно до частини першої статті 18 Закону № 3038-VI (у редакції, що діяла на час прийняття оскаржуваного рішення) план зонування території розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території у межах визначених функціональних зон. До затвердження генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади, щодо якої затверджено комплексний план (якщо обов`язковість розроблення генерального плану населеного пункту визначена рішенням про затвердження комплексного плану), межі функціональних зон та функціональне призначення територій у такому населеному пункті визначаються комплексним планом.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об`єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об`єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Згідно з частиною другою статті 24 Закону № 3038-VI зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов`язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Отже, законодавство розмежовує поняття «функціональне призначення територій» та «цільове призначення земельної ділянки» та не передбачає вимоги змінювати цільове призначення раніше сформованих земельних ділянок у разі визначення (зміни) функціонального призначення територій.

У постанові від 15.07.2021 у справі № 823/306/18 Верховний Суд зазначив, що зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а відтак не може бути підставою обмеження майнових прав власника або землекористувача. Такий висновок в подальшому підтриманий в постанові Верховного Суду від 16.07.2024 року в справі №120/12935/21-а, від 13.03.20215 у справі № 320/20288/23.

Також у постанові від 16.07.2024 у справі № 120/12935/21-а Верховний Суд сформував висновок щодо застосування статті 20 Земельного кодексу України та статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної документації», згідно із яким під час оскарження містобудівної документації:

(1) власник чи користувач земельної ділянки має право на звернення до суду з позовом про визнання протиправною та визнання нечинною містобудівної документації, яка встановлює (змінює) функціональне призначення територій;

(2) встановлення (зміна) функціонального призначення території не покладає на власника або користувача земельної ділянки обов`язку змінювати цільове призначення раніше сформованих земельних ділянок, а також не обмежує прав власника або користувача земельної ділянки на використання земельної ділянки за попереднім цільовим призначенням.

Суд враховує, що Верховний Суд у постановах від 14.11.2019 у справі № 344/10412/16-а, від 29.11.2019 у справі № 263/13201/15-а, від 23.12.2019 у справі № 813/2946/17, від 15.07.2020 у справі № 826/1419/18 неодноразово підкреслював, що зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, не потребує проходження процедур, передбачених земельним законодавством України для зміни цільового призначення, зокрема, розробки та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Застосовуючи ці загальні висновки в контексті обставин справи, суд вважає, що затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 Генеральний План не покладає на позивача обов`язку щодо зміни цільового призначення та не обмежує його право на користування земельною ділянкою за чинним цільовим призначенням - для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України; категорія земель - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Крім того, суд зауважує, що правові засади і порядок використання земель оборони визначає Закон України «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 № 1345-IV (далі по тексту також - Закон № 1345-IV).

Відповідно до статті 1 Закону №1345-IV землями оборони визнаються земельні ділянки, призначені для забезпечення діяльності Збройних Сил України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, Міністерства оборони України, розвідувальних органів України, Державної прикордонної служби України, Служби безпеки України, Міністерства внутрішніх справ України, Національної поліції України, а також для розміщення військових частин, військових навчальних закладів, підприємств, установ та організацій, що перебувають у сфері управління зазначених органів та/або входять до структури Збройних Сил України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань (далі - військові частини).

Згідно з положеннями статті 2 Закону №1345-IV військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Особливості надання земельних ділянок військовим частинам під військові та інші оборонні об`єкти визначаються Кабінетом Міністрів України.

Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин та проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації.

Військові частини зобов`язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності.

При проходженні на землях оборони ліній електропередачі і зв`язку та інших комунікацій умови їх використання визначаються договором між військовою частиною і відповідним підприємством, установою та організацією.

Частиною другою статті 4 Закону №1345-IV визначено, що землі оборони можуть використовуватися для будівництва об`єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення. Положення цієї частини не поширюється на земельні ділянки державної власності, які після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму забезпечення землями сил оборони» були віднесені до земель оборони внаслідок зміни цільового призначення земельних ділянок особливо цінних земель, земельних лісових ділянок.

Таким чином, враховуючи категорію, до якої віднесено спірні земельні ділянки (землі промисловості, транспорту, зв`язку, енергетики, оборони та іншого призначення), цільове призначення земельних ділянок (для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України), віднесення їх розпорядженням КМУ від 06.10.2021 №1286-р до погоджених земельних ділянок, що належать до земель оборони, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів, у суду наявні підстави вважати можливим використання позивачем таких земельних ділянок за їх чинним цільовим призначенням.

При цьому, суд зазначає, що генеральним планом населеного пункту визначається планувальна довгострокова стратегія розвитку міста, однак положення закону не містять чіткого визначення поняття та змісту функціонального призначення території.

Порядок розроблення містобудівної документації затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16 листопада 2011 року № 290.

Відповідно до пункту 4.1 розділу IV Порядку № 290 рішення про розроблення генерального плану, плану зонування території, детального плану території, яка розташована в межах населеного пункту, а також внесення змін до цієї містобудівної документації приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Замовником розроблення містобудівної документації з планування території на місцевому рівні або внесення змін до неї є: при розробленні генерального плану населеного пункту, плану зонування території, а також детального плану території, яка розташована в межах населеного пункту, - виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації; при розробленні детального плану території, яка розташована за межами населеного пункту, - районна державна адміністрація, а в разі відсутності адміністративного району - відповідно Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації (пункту 4.3 розділу IV цього ж Порядку).

Відповідно до пункту 2.9 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» для досягнення високого соціально-економічного ефекту формування планувальної структури міста треба прагнути до компактного розвитку його плану, що досягається підвищенням інтенсивності використання території під основні функції. При цьому треба враховувати неоднорідність функціонально-планувальних якостей міських територій, які значною мірою визначаються різною інтенсивністю їх освоєння і неоднаковими умовами транспортної доступності.

У пункті 3.4 ДБН Б.1.1-14:2012 надано визначення функціонального використання (призначення) території - це використання території за переважними функціями (багатофункціональна, громадська, житлова, промислова тощо), що існує або встановлюється містобудівною документацією, та наявність інших супутніх функцій, які не суперечать функціям, що переважають.

Отже, з урахуванням інтенсивності використання території під забудову та її щільність станом на 2025 рік, Генеральний план м. Києва, який був прийнятий у 2002 році, може не враховувати всієї її структури планування, а тому законодавцем визначено таке поняття як «супутні функції» забудови.

Прийняття рішень щодо підвищення інтенсивності функціонально-планувальних якостей території без прийняття документів, які уточнюють їх функціональне призначення, що покладається на відповідний орган місцевої виконавчої влади не може свідчити про його невідповідність містобудівній документації на місцевому рівні.

Аналогічний висновок міститься у постанові Верховного Суду від 02.12.2021 у справі № 640/23893/19, в якому також звернуто увагу на те, що з урахуванням інтенсивності забудови та її невідповідності Генеральному плану м. Києва до 2020 року, Комунальною організацією «Інститут Генерального Плану м. Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розробляється новий Генеральний план розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року.

Отже, в контексті предмету та обставин цієї справи, судом враховується правова позиція Верховного Суду, викладена у постанові від 02.12.2021 у справі № 640/23893/19, згідно із якою: «цільове призначення земельної ділянки (категорія земель та певний вид використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель)» в розумінні Земельного кодексу України та «функціональне призначення території» в розумінні Генерального плану м. Києва як містобудівної документації, розробленої відповідно до містобудівного законодавства та державних будівельних норм, не є тотожними і однорідними поняттями в регулюванні земельних правовідносин, оскільки в межах певної функціональної території міста Києва, визначеної містобудівною документацією, зокрема Генеральним планом м. Києва, можуть бути різні цільові призначення земельних ділянок».

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства (абзац 2 частини другої статті 24 Закону № 3038-VI).

Тотожна правова позиція підтримана Верховним Судом у постанові від 17.11.2022 у справі № 640/1636/19, від 16.05.2023 у справі № 640/4844/22, від 13.03.2025 у справі № 320/20288/23.

Таким чином, отримавши у постійне користування земельні ділянки із кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404, у позивача виникло право користування ними в межах визначеного цільового призначення з урахуванням особливостей, передбачених для користування землями оборони, виділеними для будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей.

При цьому суд зауважує, що матеріали справи не містять жодних доказів, якими б підтверджувалося оскарження розпорядження Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 №1286-р, яким було включено до додатку до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.05.2013 №666 «Перелік земельних ділянок, що належать до земель оборони, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів» вищевказаних земельних ділянок.

Враховуючи означені обставини, у суду наявні підстави вважати, що надання позивачу у постійне користування земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404 у 2016 році було неможливе без урахування їх функціонального призначення, визначеного у Генеральному плані міста Києва, оскільки б в подальшому унеможливило їх використання за визначеним цільовим призначенням.

Своєю чергою, на виконання вимог частини другої статті 77 КАС України відповідачем не наведено жодних доказів, які б свідчили, що отримання позивачем містобудівних умов та обмежень призведе до порушення принципу планувально-просторової організації забудови, режиму чи параметрів забудови земельних ділянок, або які б вказували на недоцільність розташування вказаної забудови в межах земельних ділянок щодо наміру забудови яких виник спір у цій справі.

Також суд акцентує увагу на тому, що з наданої відповідачем Інформації ДЗК про право власності та речові права на земельну ділянку від 13.02.2025 вбачається про відсутність інформації щодо дати державної реєстрації обмежень у використанні земельних ділянок.

Крім того, суд, враховуючи правові висновки, зроблені у постановах Верховного Суду від 15.07.2021 у справі № 823/306/18, від 16.07.2024 у справі №120/12935/21-а, від 16.07.2024 у справі № 120/12935/21-а, вважає, що у зв`язку з відсутністю детального плану території пріоритет має саме цільове призначення земельної ділянки, внесене до Державного земельного кадастру, а функціональне призначення території у Генеральному плані не може самостійно змінювати чи обмежувати це право.

Окремо суд вважає за необхідне звернути увагу на долучену третьою особою до матеріалів справи Наукову оцінку відповідності матеріалів «Будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва» вимогам медико-санітарних правил щодо безпеки середовища життєдіяльності та санітарно-епідемічного благополуччя населення від 04.04.2025 №19.9/589, підготовленого ДУ «ІГЗ НАМНУ» на підставі Законів України «Основи законодавства України про охорону здоров`я» (ст. 4, ст. 20, ст. 26, ст. 27), «Про систему громадського здоров`я» (ст. 1, ст. 5, ст. 6, ст. 15, ст. 28, ст. 29, ст. 32, ст. 36), «Про основи містобудування» (ст. І, ст. 2), Земельного Кодексу України (ст. 114) та згідно з листом-зверненням ТОВ «Статус Буд» від 03.03.2025 № 0303/А та договору № 257 від 06.03.2025 між ДУ «ІГЗ НАМНУ» та ТОВ «Статус Буд» (далі по тексту також - Наукова оцінка).

У висновках Наукової оцінки вказано, що на території перспективної військової житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок: 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404) відсутні діючі військові об`єкти постійної діяльності військових підрозділів МО України і зазначені земельні ділянки внесені в «Перелік земельних ділянок, що належать до земель оборони, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів» (розпорядження КМУ від 22.05.2013 р. № 666-р), територія є придатною для «Будівництва багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва» з категорією земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення та цільовим призначенням: для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України, що не суперечить вимогам статті 65 Земельного кодексу України, Закону України «Про використання земель оборони» (абз. 2 ст. 4), за яким «...землі оборони можуть використовуватися для будівництва об`єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення». Також висновано, що надані Ескізні наміри забудови «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва» (розробник ТОВ «МОНОЛІТ ГАРАНТ», 2025 р.) не суперечать вимогам санітарного законодавства (ДСП № 173- 96, ДСанПіН 2.2.4-171-10, ДСанПіН № 145-11), Генеральному плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 р. № 370/1804.

Означені висновки зроблені ДУ «ІГЗ НАМНУ», оскільки земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404, площею 0,6975 га та площею 0,0795 га (відповідно), що розташовані за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва, які належать на праві постійного користування ГУР МОУ, мають цільове призначення «для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України», категорія земель «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення». Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22.05.2013 № 666-р означені земельні ділянки були включені в перелік земельних ділянок, що належать до земель оборони та на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей із залученням небюджетних коштів. Означене розпорядження КМУ № 666- р базується на положеннях статті 65 Земельного кодексу України, Закону України «Про використання земель оборони» (абз. 2 ст. 4).

Таким чином, означені земельні ділянки ГУР МОУ не потребують зміни цільового призначення. Відповідно до наданих матеріалів ГУР МО України передбачено на об`єднаній земельній ділянці загальною площею 0,777 га (кадастрові номери 8000000000:79:364:0404 та 8000000000:79:364:0009) будівництво 21-го поверхового багатоквартирного житлового будинку для військовослужбовців та членів їхніх сімей, за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва.

В Науковій оцінці вказано, що за актуалізованою містобудівною ситуацією на півночі від запроектованого багатоквартирного житлового будинку знаходиться існуючий об`єкт виробничої зони - підприємство АТ «Завод «Квант», для якого за Генеральним планом міста Києва та проектом планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, передбачено санітарно-захисну зону у 50 м як для об`єкта V класу небезпеки, в яку потрапляє переважна частина території запроектованого житлового будівництва.

За останні 23 роки від моменту затвердження Генерального плану міста Києва існуюче підприємство АТ «Завод «Квант» (в минулому Науково-дослідний інститут «Квант», а ще раніше дослідно-конструкторське бюро ДКБ 483, 1949 р., земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:351:0013) зазнало реструктуризації в сторону розукрупнення. Згідно з сучасною кадастровою картою м. Києва та матеріалами фотофіксації територія підприємства АТ «Завод «Квант», що звернена у бік запроектованого житлового будинку, належить громадській будівлі «Нічний клуб Saxon» (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:79:351:0004) із категорією земель: землі житлової та громадської забудови), яка не потребує організації СЗЗ. За нічним клубом в глиб території підприємства АТ «Завод «Квант» знаходиться земельна ділянка під перспективну житлово-громадську забудову (кадастровий номер 8000000000:79:351:0027), яка також не потребує організації СЗЗ. Найближча будівля підприємства АТ «Завод «Квант» знаходиться на північному сході на відстані 70 м від межі запроектованої забудови та на відстані 90 м від найближчого північно-східного фасаду запроектованого житлового будинку, що у разі виробничого призначення цієї будівлі СЗЗ у 50 м дотримується.

Тобто за актуалізованою містобудівною ситуацією на півночі відсутні виробничі об`єкти, СЗЗ яких покривала територію перспективної забудови. СЗЗ виробничого об`єкта « 1-й Друкар» (земельна ділянка кадастровий номер 8000000000:79:351:0030), що знаходиться на протилежній стороні вул. М. Максимовича у північному напрямку, не перекриває пляму забудови запроектованого житлового будинку та його прибудинкову територію. Двоповерхова будівля друкарні знаходиться на відстані 62 м (та на відстані 72 м від найближчої труби вентвикидів) до найближчого північного фасаду запроектованого житлового будинку. Відстань від запроектованого житлового будинку до території гаражно-будівельного кооперативу «Пошук» (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:364:0036; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; цільове призначення: 02.06 для колективного гаражного будівництва), в межах якої розташовано окремі гаражні бокси переважно металевої конструкції для зберігання легкових автотранспортних засобів, загальною кількістю до 100 шт., становить не менше 25 м, що відповідає нормативним вимогам додатку 10 ДСП № 173-96 та табл. 10.6, ДБНБ.2.2-12-2019.

Таким чином за актуалізованою містобудівною ситуацією СЗЗ прилеглих об`єктів комунально-складської та виробничої зони, що знаходяться у північній частині - на протилежній стороні вул. М. Максимовича не потрапляють на запроектований житловий будинок та його прибудинкову територію, що потребує внесення змін до Генерального плану міста Києва та видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об`єкта будівництва - «Будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва».

Означені висновки відповідають позиції Верховного Суду, викладеній у постановах від 02.12.2021 у справі № 640/23893/19 та від 13.03.2025 у справі № 320/20288/23, відповідно до якої з урахуванням інтенсивності використання території під забудову та її щільність станом на 2019 (2023) рік, Генеральний план м. Києва, який був прийнятий у 2002 році може не враховувати всієї її структури планування, а тому законодавцем визначено таке поняття як «супутні функції» забудови.

Підсумовуючи вищевикладене, суд дійшов висновку про відсутність у відповідача правових підстав стверджувати про невідповідність намірів забудови позивача вимогам містобудівної документації на місцевому рівні та наявність у межах спірних правовідносин підстав для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень, у зв`язку із чим позовні вимоги про визнання протиправним та скасуванні рішення підлягають задоволенню як такі, що підтверджені документально та нормативно.

Щодо позовних вимог в частині зобов`язання відповідача видати позивачу містобудівні умови та обмеження, суд зазначає таке.

Згідно з пунктом 4 частини другої, частини четвертої статті 245 КАС України, у разі задоволення позову суд може прийняти рішення про визнання бездіяльності суб`єкта владних повноважень протиправною та зобов`язання вчинити певні дії.

У випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов`язати відповідача - суб`єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб`єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

В контексті вимог пункту 4 частини другої, частини четвертої статті 245 КАС України та сталої судової практики її застосування, суд наголошує, що критеріями обрання способу захисту прав особи є встановлення судом додержання суб`єктом звернення усіх передбачених законом умов для отримання позитивного результату та наявність у суб`єкта владних повноважень права діяти під час прийняття рішення на власний розсуд (дискреційні повноваження).

У справі, що розглядається, за результатами розгляду заяви позивача про надання містобудівних умов та обмежень та доданих до неї документів, відповідач повинен був прийняти одне з таких рішень: про надання містобудівних умов та обмежень або про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень із зазначенням конкретної причини такої відмови.

Як встановлено судом та підтверджується матеріалами справи, спірна відмова відповідача не містить обґрунтування невідповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Також спірне рішення відповідача не містить інших підстав щодо відмови у видачі містобудівних умов або інформації на спростування достовірності документів, які були додані позивачем до заяви.

Суд зауважує, що реалізація суб`єктами публічної адміністрації своїх повноважень, які є законодавчо визначеними, що випливає з положень частини 2 статті 19 Конституції України, здійснюється в межах відповідної законної дискреції.

Своєю чергою, під дискреційними повноваженнями слід розуміти надання органу або посадовій особі повноважень діяти на власний розсуд в межах закону. За сталою судовою практикою дискреційні повноваження полягають у тому, що суб`єкт владних повноважень може обирати у конкретній ситуації альтернативне рішення, яке є законним.

Дискреційні повноваження - це комплекс прав і зобов`язань представників влади як на державному, так і на регіональному рівнях, у тому числі представників суспільства, яких уповноважили діяти від імені держави чи будь-якого органу місцевого самоврядування, що мають можливість надати повного або часткового визначення і змісту, і виду прийнятого управлінського рішення.

Під дискреційними повноваженнями слід розуміти повноваження, які адміністративний орган, приймаючи рішення, може здійснювати з певною свободою розсуду, тобто, коли такий орган може обирати з кількох юридично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за даних обставин, та яке захистить або відновить порушене право.

Адміністративний суд під час розгляду та вирішення публічно-правових спорів перевіряє, чи рішення суб`єкта владних повноважень прийняте у межах законної дискреції.

Суд враховує, що дискреція відповідача обмежена підставами, визначеними частиною четвертою статті 29 Закону № 3038-VI, що своєю чергою зобов`язує останнього діяти суто в межах цих підстав.

Водночас відсутність у спірному рішенні чіткої аргументації щодо невідповідності намірів забудови містобудівній документації фактично свідчить про недотримання відповідачем, визначених законом дискреційних повноважень та умов їх реалізації крізь призму вимог частини другої статті 2 КАС України.

Також відповідно до правил правозастосування практики Європейського суду з прав людини, суд не може своїм рішенням підмінити рішення суб`єкта владних повноважень.

Так, відповідно до приписів Рекомендації Комітету Міністрів Ради Європи №R (80) 2 стосовно здійснення адміністративними органами влади дискреційних повноважень, прийнятої Комітетом Міністрів 11.03.1980, під дискреційними повноваженнями слід розуміти повноваження, які адміністративний орган, приймаючи рішення, може здійснювати з певною свободою розсуду, тобто, коли такий орган може обирати з кількох юридично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за даних обставин.

Отже, обрання такого способу захисту та відновлення прав позивача не є втручанням у дискреційні повноваження відповідача, оскільки частина п`ята статті 29 Закону № 3038-VI передбачає лише єдину підставу для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень - невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Оскільки факт такої невідповідності судом не встановлений, то підстави для відмови у наданні позивачу містобудівних умов та обмежень забудови вказаної земельної ділянки - відсутні.

Водночас реалізацією відповідачем своїх дискреційних повноважень при наданні містобудівних умов та обмежень буде вважатися визначення Департаментом змісту таких умов та обмежень.

За таких обставин, з урахуванням вимог частини другої статті 24 Закону № 3038-VI визначальним є цільове призначення земельної ділянки, відображене у державному земельному кадастрі, за відсутності у спірному рішенні жодних інших нормативно та документально обґрунтованих підстав для відмови у видачі позивачу містобудівних умов та обмежень, суд дійшов висновку про наявність у відповідача єдиного можливого рішення у межах спірних відносин, а саме: щодо видачі містобудівних умов та обмежень.

Інших доводів, що можуть вплинути на правильність вирішення судом спору, що розглядається, матеріали справи не містять.

Таким чином, позов слід задовольнити повністю.

Частиною першою статті 139 Кодексу адміністративного України визначено, що при задоволенні позову сторони, яка не є суб`єктом владних повноважень, всі судові витрати, які підлягають відшкодуванню або оплаті відповідно до положень цього Кодексу, стягуються за рахунок бюджетних асигнувань суб`єкта владних повноважень, що виступав відповідачем у справі, або якщо відповідачем у справі виступала його посадова чи службова особа.

Під час звернення до суду позивачем був сплачений судовий збір у розмірі 3028,00 грн, що підтверджується платіжною інструкцією від 15.01.2025 №153.

Враховуючи задоволення позову, понесені позивачем судові витрати у вигляді сплаченого судового збору в розмірі 3028,00 грн, підлягають стягненню на його користь за рахунок бюджетних асигнувань суб`єкта владних повноважень - Департаменту.

На підставі викладеного, керуючись статтями 243-246, 250 Кодексу адміністративного судочинства України, суд

в и р і ш и в:

1. Адміністративний позов задовольнити повністю.

2. Визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту містобудування та

архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.11.2024 №1127, затверджене наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.11.2024 №1127, про відмову Головному управлінню розвідки Міністерства оборони України у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об`єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва» на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404.

3. Зобов`язати Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надати Головному управлінню розвідки Міністерства оборони України містобудівні умови та обмеження для проектування об`єкта будівництва «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою: вул. Максимовича Михайла, 3 у Голосіївському районі міста Києва» на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:79:364:0009 та 8000000000:79:364:0404.

4. Стягнути на користь Головного управління розвідки Міністерства оборони України (ідентифікаційний код 43966883, місцезнаходження: 04176, м. Київ, вул. Електриків, 33) судовий збір у розмірі 3028,00 грн (три тисячі двадцять вісім грн 00 коп.) за рахунок бюджетних асигнувань суб`єкта владних повноважень - Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (ідентифікаційний код 26345558, місцезнаходження: 01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 32).

Рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті апеляційного провадження чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови судом апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається до Шостого апеляційного адміністративного суду протягом тридцяти днів з дня його проголошення.

У разі оголошення судом лише вступної та резолютивної частини рішення, або розгляду справи в порядку письмового провадження, апеляційна скарга подається протягом тридцяти днів з дня складення повного тексту рішення.

Суддя Дудін С.О.

Суд	Київський окружний адміністративний суд
Дата ухвалення рішення	23.04.2025
Оприлюднено	25.04.2025
Номер документу	126813900
Судочинство	Адміністративне
Категорія	Справи з приводу регулюванню містобудівної діяльності та землекористування, зокрема у сфері містобудування; архітектурної діяльності

Судовий реєстр по справі — 320/4393/25

Рішення від 23.04.2025
Адміністративне
Київський окружний адміністративний суд
Дудін С.О.

Ухвала від 04.02.2025
Адміністративне
Київський окружний адміністративний суд
Дудін С.О.

UA Опендатабот

Опендатабот — сервіс моніторингу реєстраційних даних українських компаній та судового реєстру для захисту від рейдерських захоплень і контролю контрагентів.

Додайте Опендатабот до улюбленого месенджеру

Телеграм Вайбер

Опендатабот для телефону

Download on the App Store GET IT ON Google Play

Всі матеріали на цьому сайті розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Із Зазначенням Авторства 4.0 Міжнародна, якщо інше не зазначено на відповідній сторінці

© 2016–2025 Опендатабот

UA Зроблено в Україні