

## Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення  
13.03.2026

Дата реєстрації  
14.03.2026

Номер справи	Номер рішення	Форма судочинства	Суддя	Суд
640/9752/21	134806450	Адміністративне	Бездрабко О.І.	Одеський окружний адміністративний суд

Компанії, зазначені в тексті судового документа

[ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ \(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ\) / 26345558](#)

[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РИБАЛКО-КОМПАНІ" / 40985112](#)



Єдиний державний реєстр судових рішень

Справа № 640/9752/21

### РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

13 березня 2026 року м. Одеса

Одеський окружний адміністративний суд у складі головуючого судді Бездрабка О.І., розглянувши в порядку письмового провадження адміністративну справу за позовною заявою Товариства з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання протиправним та скасування рішення, зобов'язання вчинити певні дії,

встановив:

Товариство з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" (далі - позивач) звернулося з позовною заявою до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - відповідач), в якій просить:

- визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської

державної адміністрації), що полягає у відмові у видачі містобудівних умов та обмежень, оформлене листом № 726/0/7-1-21 від 20.01.2021 р. і затверджене наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 162 від 26.01.2021 р., про відмову Товариству з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва";

- зобов'язати Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) видати Товариству з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, яка розташована за адресою: м.Київ, Шевченківський район, вул.Коперника, 25, кадастровий номер 8000000000:88:110:0020, на проектування об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва" за намірами, зазначеними Товариством з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" від 18.01.2021 р. № 18-01/21.2.

В обґрунтування позовних вимог зазначає, що ТОВ "Рибалко-Компані", на підставі договору суборенди земельної ділянки від 23.12.2020 р. № 1541, є суборендарем земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:88:110:0020, площею 0,2304 га, що розташована за адресою: АДРЕСА\_1 (цільове призначення - для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом, категорія земель - землі житлової та громадської забудови). Маючи намір провести будівництво на цій земельній ділянці, позивач звернувся до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) із заявою щодо видачі містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва". Однак листом від 20.01.2021 р. № 726/0/7-1-21 відповідач відмовив у видачі містобудівних умов та обмежень з посиланням на п.3 ч.4 ст.29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" - у зв'язку з відповідністю намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, так як об'єкт проектування потрапляє у центральну планувальну зону та санітарно-захисну зону. Вважає таку відмову протиправною, оскільки відповідно до витягу з Державного земельного кадастру цільове призначення земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:88:110:0020 - для будівництва житлового будинку із підземним паркінгом, категорія земель - земля житлової та громадської забудови. Позивач має намір запроектувати об'єкт багатоквартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом. Тому цільове призначення та категорія земель відповідає намірам забудови. Щодо наявності санітарно-захисної зони на земельній ділянці, то зазначає, що санітарно-захисна зона, в яку потрапляє земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:88:110:0020, встановлена навколо території Державного підприємства "Київська військово-картографічна фабрика" по вул.Шолуденко, 27/6 у м.Києві. В той же час, ДП "Київська військово-картографічна фабрика" своїм листом від 25.12.2020 р. № 25-02 повідомила відповідача про ліквідацію та просила зняти встановлену навколо підприємства санітарно-захисну зону і внести відповідні зміни до діючої документації, які регулюють її встановлення, і містобудівного кадастру. Крім того, за результатами наукової санітарно-епідеміологічної оцінки матеріалів "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва" Державна установа "Інститут громадського здоров'я ім.О.М. Марзєєва Національної академії медичних наук України" надала

відповідь, оформлену листом від 28.12.2020 р. № 22/3642, що матеріали відповідають вимогам санітарного та містобудівного законодавства України та можуть бути рекомендовані відповідним територіальним органам виконавчої влади. Таким чином, відсутність на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:88:110:0020 об'єктів, у тому числі промислових, які могли б бути джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, свідчить про помилковість висновків відповідача про перебування земельної ділянки в межах санітарної зони. Стосовно центральної планувальної зони, вказує на те, що ні на момент отримання відмови у видачі містобудівних умов та обмежень, ні на момент подачі позову План зонування території центральної планувальної зони міста Києва не затверджений Київською міською радою, як то передбачено ч.8 ст.18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", тому посилання відповідача на нього є безпідставним. Отже, відсутні підстави вважати, що земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:88:110:0020 знаходиться в центральній планувальній зоні. Враховуючи викладене, оскаржувана відмова у видачі містобудівних умов та обмежень є протиправною.

Ухвалою Окружного адміністративного суду міста Києва від 31.05.2021 р. відкрито провадження в адміністративній справі за правилами спрощеного позовного провадження без виклику учасників справи.

Відповідно до ст.1 Закону України "Про ліквідацію Окружного адміністративного суду міста Києва та утворення Київського міського окружного адміністративного суду" № 2825-IX, визначено ліквідувати Окружний адміністративний суд міста Києва.

На підставі Порядку передачі судових справ, нерозглянутих Окружним адміністративним судом міста Києва, затвердженого наказом Державної судової адміністрації України від 16.09.2024 р. № 399, акту приймання-передачі від 29.01.2025 р., розпорядження керівника апарату Одеського окружного адміністративного суду № 1 від 03.02.2025 р. "Про здійснення реєстрації та автоматизованого розподілу судових справ, нерозглянутих Окружним адміністративним судом міста Києва" та протоколу автоматизованого розподілу судових справ між суддями від 27.03.2025 р. справа № 640/9752/21 розподілена на суддю Бездрабка О.І.

Ухвалою від 01.04.2025 р. справу прийнято до провадження, вирішено здійснювати розгляд справи за правилами спрощеного позовного провадження (без виклику сторін).

09.04.2025 р. від відповідача надійшли додаткові пояснення, згідно яких просить відмовити в задоволенні позову. Вказує на правомірність відмови позивачу в наданні містобудівних умов та обмежень, оскільки земельна ділянка по вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва, кадастровий номер 8000000000:88:110:0020 повністю знаходиться в межах Центральної планувальної зони м.Києва, Історичного ареалу м.Києва та більшою частиною в санітарно-захисній зоні. Так, факт знаходження земельної ділянки в межах історичного ареалу м.Києва підтверджується довідкою (витягом) з містобудівного кадастру м.Києва від 07.04.2025 р. № 425532, аркуш "Фрагмент планувальних обмежень" Оскільки ці межі не змінювались з моменту затвердження чинного Генерального плану, цей факт є достовірним на час вирішення спірних правовідносин. Відповідно до розділу 5 "Функціонально-планувальна організація" Основних положень Генерального плану м.Києва (Додаток № 1 до рішення Київради від 28.03.2002 р. № 370/1804), функціонально-планувальна організація столиці в проектних межах передбачає формування компактних сельбищних і житлових районів, збалансованих за населенням, місцями праці, обслуговуванням і рекреацією. Утворення сельбищно-виробничих планувальних зон передбачає організацію взаємообумовлених угруповань житлових, виробничих і ландшафтно-рекреаційних

районів. На проектний період визначено 8 планувальних зон, зокрема, під № 1 - Центральна планувальна зона. Розділом 5 "Функціонально-планувальна організація" Генерального плану м.Києва визначається, що встановлені ним перспективи функціонально-планувальної організації передбачають, серед іншого, відтворення архітектурно-художнього колориту Києва, збереження історико-культурної спадщини та історичного ландшафту центральної планувальної зони з обмеженням висоти будівель, що споруджуються згідно спеціальних обґрунтувань, але не вище двадцяти семи метрів від поверхні землі. Зважаючи на те, що заявлені позивачем наміри з будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом висотою 81 м не відповідають положенням чинного Генерального плану м.Києва в частині обмеження висотності будівництва в Центральній планувальній зоні м.Києва максимум до 27 м, просить відмовити в задоволенні позову.

Згідно ч.5 ст.262 КАС України суд розглядає справу в порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення сторін за наявними у справі матеріалами, за відсутності клопотання будь-якої із сторін про інше. За клопотанням однієї із сторін або з власної ініціативи суду розгляд справи проводиться в судовому засіданні з повідомленням (викликом) сторін.

Оскільки від сторін не надходило клопотання про розгляд справи в судовому засіданні, суд розглядає справу в порядку письмового провадження

Дослідивши наявні у справі докази, суд приходить до висновку про відмову в задоволенні позовних вимог виходячи з наступного.

Судом встановлено, що 23.12.2020 р. між ТОВ "САНТАННА" (Орендар) та ТОВ "Рибалко-Компані" (Суборендар) укладено договір суборенди земельної, за умовами якого Орендар передає, а Суборендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:88:110:0020, яка розташована за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва, цільове призначення - для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом, категорія земель - земля житлової та громадської забудови, площею 0,2304 га, який завірений приватним нотаріусом Київської міської нотаріальної округу Кравченко Н.П. та зареєстрований в Реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права 23.12.2020 р.

24.12.2020 р. сторонами підписано акт приймання-передачі земельної ділянки.

18.01.2021 р. ТОВ "Рибалко-Компані" звернулося до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) із заявою про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:88:110:0020, яка знаходиться за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва.

У заяві зазначено, що об'єкт матиме наступні орієнтовні техніко-економічні показники: площа земельної ділянки - 0,2304 га, висота - 81 м, загальна площа 16500,00 кв. м.

Директором Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 26.01.2021 р. прийнято наказ № 162 "Про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень", відповідно до якого затверджено відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва.

Згідно листа від 20.01.2021 р. № 726/0/7-1-21 позивача повідомлено, що Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто подані документи відповідно до ч.3 ст.29 Закону України "Про регулювання містобудівної

діяльності" та відмовлено у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва в порядку п.3 ч.4 ст.29 Закону у зв'язку з невідповідністю намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки об'єкт проектування потрапляє до центральної планувальної зони та санітарно-захисної зони.

Вважаючи таку відмову протиправною, позивач звернувся до суду з даною позовною заявою.

Надаючи правову оцінку спірним правовідносинам, суд виходить з наступних приписів законодавства.

Згідно ч.2 ст.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.

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 визначено Законом України "Про основи містобудування" від 16.11.1992 р. № 2780-XII (далі - Закон № 2780-XII).

Абзацом 2 ст.5 Закону № 2780-XII визначено, що при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з вихідними даними на проектування, з дотриманням державних стандартів, норм і правил.

Містобудівна документація, відповідно до ст.17 Закону № 2780-XII, - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій.

Містобудівна документація є основою, зокрема, для вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлено Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02.2011 р. № 3038-VI (далі - Закон № 3038-VI в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин), що спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Відповідно до ст.1 Закону № 3038-VI 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.

Вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування (ч.2 ст.5 Закону № 3038-VI).

Згідно ч.2 ст.24 Закону № 3038-VI забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій (ч.1 ст.25 Закону № 3038-VI).

Статтею 26 Закону № 3038-VI передбачено, що забудова територій здійснюється

шляхом розміщення об'єктів будівництва.

Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону.

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку: 1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних; 2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; 3) затвердження проєктної документації; 4) виконання підготовчих та будівельних робіт; 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Приписи ч.1 ст.29 Закону № 3038-VI визначають, що основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження; 2) технічні умови; 3) завдання на проектування.

Системний аналіз наведених правових норм дає підстави для висновку про те, що містобудівні умови та обмеження є складовою вихідних даних, отримання яких є необхідною умовою для набуття власниками земельних ділянок або землекористувачами права на забудову земельної ділянки.

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

Аналогічний правовий висновок викладений у постановках Верховного Суду від 20.02.2020 р. у справі № 813/52/13-а, від 03.04.2020 р. у справі № 640/18866/18, від 18.05.2022 р. у справі № 826/12131/17.

Відповідно до ч.2 ст.29 Закону № 3038-VI фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів - районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

У свою чергу, за правилами ч.3 ст.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, до якої додаються: 1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію; 2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації); 3) вкопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000; 4) витяг із Державного земельного кадастру.

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

Витяг з містобудівного кадастру для формування містобудівних умов та обмежень до документів замовника додає служба містобудівного кадастру (у разі її утворення).

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що

забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

Відповідно до ч.4 ст.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.

Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень здійснюється шляхом направлення листа з обґрунтуванням підстав такої відмови відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

Згідно ч.5 ст.29 Закону № 3038-VI містобудівні умови та обмеження містять: 1) назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта; 1-1) ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта (для об'єктів нового будівництва та закінчених будівництвом об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор об'єкта будівництва до видачі містобудівних умов та обмежень); 2) інформацію про замовника; 3) відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні; 4) гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України); 5) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки; 6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону); 7) мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд; 8) планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України); 9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж. Перелік зазначених умов є вичерпним.

Органом, уповноваженим на видачу містобудівних умов та обмежень у місті Києві, згідно приписів пп.6.43 п.6 Положення є Департамент містобудування та архітектури.

Таким чином, з огляду на викладене правове регулювання містобудівні умови та обмеження видаються Департаментом містобудування та архітектури на підставі заяви замовника і доданих до неї передбачених ч.3 ст.29 Закону № 3038-VI документів шляхом видання останнім наказу про їх затвердження або у спосіб прийняття рішення про відмову у їх видачі.

При цьому, підставою відмови в наданні містобудівних умов та обмежень є, зокрема, 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.

Аналогічний висновок міститься, зокрема, у постановах Верховного Суду від 11.04.2018 р. у справі № 803/1231/17 та від 14.08.2018 р. у справі № 823/5265/15.

З матеріалів справи слідує, що 23.12.2020 р. між ТОВ "САНТАННА" та ТОВ "Рибалко-Компані" укладено договір суборенди земельної ділянки площею 0,2304 га з кадастровим номером 8000000000:88:110:0020 за адресою: АДРЕСА\_1 (цільове призначення - для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом). У зв'язку з цим позивач 18.01.2021 р. звернувся до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради із заявою № 18-01/21.2 про видачу містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом" з граничною висотою 81 м. Проте наказом відповідача № 162 від 26.01.2021 р., затвердженим на підставі листа-відмови № 726/0/7-1-21 від 20.01.2021 р., у наданні вказаних вихідних даних відмовлено з посиланням на п.3 ч.4 ст.29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" з огляду на невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки земельна ділянка потрапляє до центральної планувальної та санітарно-захисної зон.

Аргументуючи позовні вимоги, ТОВ "Рибалко-Компані" наголошує, що категорія земель (землі житлової та громадської забудови) та цільове призначення ділянки повністю збігаються з його планами щодо зведення багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом.

Приймаючи до уваги дані доводи, суд зазначає, що хоча дотримання цільового призначення є обов'язковою умовою згідно з ч.2 ст.24 Закону № 3038-VI, воно не є виключним критерієм для надання містобудівних умов та обмежень. Останні, за своєю правовою природою, є комплексом планувальних вимог, що базуються на містобудівній документації, а не лише на даних щодо цільового призначення земельної ділянки. Відтак, відповідність намірів забудови цільовому призначенню землі не нівелює обов'язку дотримуватися просторових обмежень, встановлених для конкретної планувальної зони міста.

Вирішуючи питання щодо правомірності відмови відповідача в наданні містобудівних умов та обмежень з підстави потрапляння земельної ділянки до центральної планувальної зони, суд виходить з наступного.

У п.9 ч.1 ст.1 Закону № 3038-VI наведено визначення терміну "план зонування території (зонінг)", відповідно до якого - це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Відповідно до ч.1 ст.16 Закону № 3038-VI планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

За приписами ч.1, 3, 6, 9 ст.17 Закону № 3038-VI генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою і призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Розробником генерального плану населеного пункту може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та

документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

Генеральні плани населених пунктів можуть поєднуватися з детальними планами всієї території населених пунктів або її частин.

Рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.

Частинами 1-4 статті 18 Закону № 3038-VI передбачено, що план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, 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.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог: 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території.

Відповідно до ч.8 ст.18 Закону № 3038-VI план зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

З інформації, яка міститься на офіційному веб-сайті Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за посиланням: <https://kga.gov.ua/index.php>, що 20.09.2012 р. Київською міською радою прийнято рішення № 69/8353, яким вирішено розробити План зонування території центральної планувальної зони міста Києва та інших частин міста, проект розміщення першої черги будівництва та подати на затвердження до Київської міської ради в установленому порядку, забезпечивши узгодженість містобудівної документації з Генеральним планом м. Києва.

13.11.2013 р. Київською міською радою прийнято рішення № 518/10006 про затвердження Міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві.

З розділу 1 Міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві вбачається, що на момент прийняття Київською міською радою вказаного рішення відсутні затверджені плани зонування територій та детальні плани територій.

На офіційному веб-сайті Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за посиланням: <https://kga.gov.ua/index.php> розміщено проект Плану зонування території центральної планувальної зони міста Києва, розроблений КО "Київгенплан" на підставі рішення Київської міської ради № 69/8353 від 20.09.2012 р.

В позовній заяві позивач акцентує увагу на тому, що ні на момент отримання відмови у видачі містобудівних умов та обмежень, ні на момент подачі позову План зонування території центральної планувальної зони міста Києва не затверджений Київською міською радою, як то передбачено ч.8 ст.18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Відтак, позивач вважає, що відмова позивача з огляду на те, що земельна ділянка потрапляє до центральної планувальної зони не відповідає дійсності.

Відповідач відхиляє ці доводи з огляду на імперативність положень чинного Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київради № 370/1804 від 28.03.2002 р., який є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні. Департамент наголошує, що статус Генерального плану як документа безстрокової дії та вищої ієрархічної сили стосовно інших видів місцевого планування дозволяє застосовувати його обмеження безпосередньо, незалежно від наявності чи відсутності плану зонування або детального плану території.

Суд, поділяючи позицію відповідача, зауважує, що відсутність деталізуючого документа (зонінгу) не скасовує обмежень, закладених у стратегічній містобудівній документації вищого рівня. Зокрема, Генеральний план міста Києва, затверджений рішенням Київради № 370/1804 від 28.03.2002 р., є чинним нормативно-правовим актом, чия регуляторна сила не обмежена в часі та не нівельована відсутністю планів зонування.

Відповідно до розділу 5 "Функціонально-планувальна організація" Основних положень Генерального плану м.Києва, функціонуально-планувальна організація столиці в проектних межах передбачає формування компактних сельбищних і житлових районів, збалансованих за населенням, місцями праці, обслуговуванням і рекреацією. Утворення сельбищно-виробничих планувальних зон передбачає організацію взаємообумовлених угруповань житлових, виробничих і ландшафтно-рекреаційних районів. На проектний період визначено 8 планувальних зон, зокрема, під № 1 - Центральна планувальна зона. Розділом 5 "Функціонально-планувальна організація" Генерального плану м.Києва визначається, що встановлені ним перспективи функціонально-планувальної організації передбачають, серед іншого, відтворення архітектурно-художнього колориту Києва, збереження історико-культурної спадщини та історичного ландшафту центральної планувальної зони з обмеженням висоти будівель, що споруджуються згідно спеціальних об'єктів, але не вище 27 м від поверхні землі.

Суд зазначає, що встановлення меж висотності в межах Центральної планувальної зони є не просто "проектним наміром", а засадничим планувальним обмеженням, спрямованим на збереження композиційно-видової структури та історичного ландшафту столиці, що в силу ч.2 ст.5 Закону № 3038-VI є обов'язковим для виконання всіма суб'єктами містобудування. Отже, за відсутності зонінгу саме Генеральний план виступає безпосереднім джерелом планувальних обмежень.

Факт знаходження земельної ділянки в межах історичного ареалу м.Києва підтверджено довідкою (витягом) з містобудівного кадастру м.Києва від 07.04.2025 р. № 425532, аркуш "Фрагмент планувальних обмежень", а тому

наявність у позивача права користування земельною ділянкою з певним цільовим призначенням не створює для нього можливість уникнути від дотримання просторових параметрів забудови, оскільки право на забудову реалізується виключно у межах, визначених містобудівною документацією, що в даному випадку робить намір щодо зведення будівлі на 81 м об'єктивно невідповідним встановленим регламентам (максимум до 27 м).

Вирішуючи питання щодо правомірності відмови відповідача в наданні містобудівних умов та обмежень з підстави потрапляння земельної ділянки до санітарно-захисної зони, суд виходить з наступного.

За вимогами ч.1, 2 ст.114 Земельного кодексу України санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

За змістом цих норм санітарно-захисні зони встановлюються з метою захисту населення від шкідливого впливу таких об'єктів; такі зони встановлюють від джерел шкідливості до межі житлової забудови.

Аргументуючи протиправність відмови відповідача у видачі містобудівних умов та обмежень, позивач вказує, що фактичне джерело екологічного та техногенного впливу - ДП "Київська військово-картографічна фабрика" - припинило свою виробничу діяльність, про що офіційно повідомило листом від 25.12.2020 р. № 25-02 із проханням зняти відповідні обмеження. На підтвердження безпечності майбутньої забудови позивач посилається на наукову санітарно-епідеміологічну оцінку ДУ "Інститут громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва", згідно з якою матеріали проекту відповідають вимогам санітарного законодавства, що, на думку позивача, повністю нівелює аргументи відповідача про неможливість розміщення житлового будинку на даній території.

Відповідач спростовує зазначені доводи, вказуючи на відомості про межі санітарно-захисних зон зафіксовані в містобудівному кадастрі м. Києва та графічних матеріалах Генерального плану, які є чинними на момент виникнення спірних правовідносин. Натомість факт ліквідації підприємства-джерела забруднення або наявність позитивних наукових висновків не тягне за собою автоматичного припинення правового режиму обмеженого використання земель.

Суд, приймає до уваги доводи позивача, разом з тим, й зауважує, що зміна або скасування планувальних обмежень можливі виключно шляхом внесення відповідних коректив до містобудівної документації на місцевому рівні, що є окремою процедурою. Відтак, допоки територія за адресою: м.Київ, вул.Коперника, 25 офіційно значиться в межах санітарно-захисної зони, відповідач, діючи в межах дискреційних повноважень та на підставі ч.4 ст.29 Закону № 3038-VI, позбавлений можливості видати містобудівні умови на проектування об'єкта житлового призначення, оскільки це прямо суперечило б забороні, встановленій ч.2 ст.114 Земельного кодексу України.

Таким чином, суд вважає, що аргументи позивача про фактичну відсутність санітарно-захисної зони, ґрунтуються на помилковому ототожненні фізичного стану території з її правовим режимом, що визначений містобудівною документацією. Оскільки на момент звернення позивача земельна ділянка обтяжена діючим планувальним обмеженням у вигляді санітарно-захисної зони, відмова відповідача у наданні містобудівних умов та обмежень для житлового будівництва з огляду на потрапляння земельної ділянки до санітарно-захисної зони є правомірною.

На підставі наведеного, суд приходить до висновку, що спірне рішення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), що полягає у відмові у видачі містобудівних умов та обмежень, оформлене листом № 726/0/7-1-21 від 20.01.2021 р. і затверджене наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 162 від 26.01.2021 р., про відмову Товариству з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта "Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: вул.Коперника, 25 у Шевченківському районі м.Києва" прийняте правомірно у межах повноважень та у порядку, визначеному законом.

Приписами ч.1 ст.77 КАС України визначено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на яких ґрунтуються її вимоги та заперечення, крім випадків, встановлених статтею 78 цього Кодексу.

В адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача (ч.2 ст.77 КАС України).

Положеннями ч.1 ст.90 КАС України визначено, що суд оцінює докази, які є у справі, за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на їх безпосередньому, всебічному, повному та об'єктивному дослідженні.

Відповідно до ч.1 ст.90 КАС України суд оцінює докази, які є у справі, за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на їх безпосередньому, всебічному, повному та об'єктивному дослідженні.

Суд також враховує позицію Європейського суду з прав людини (в аспекті оцінки аргументів учасників справи у касаційному провадженні), сформовану, зокрема у справах "Салов проти України" (заява № 65518/01; від 06.09.2005 р.; п.89), "Проніна проти України" (18.07.2006 р.; п.23) та "Серявін та інші проти України" (10.02.2010 р.; п.58): принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, передбачає, що у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються; хоча п.1 ст.6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент; міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (рішення у справі "Руїс Торіха проти Іспанії"; 09.12.1994 р., п.29).

Відповідач належними та допустимими доказами довів правомірність прийняття оскаржуваного рішення, а тому позовні вимоги не підлягають задоволенню.

Керуючись ст.ст.9, 14, 73-78, 90, 143, 242-246, 250, 255, 262 КАС України, суд -

вирішив:

Відмовити в задоволенні позовної заяви Товариства з обмеженою відповідальністю "Рибалко-Компані" (81200, Львівська область, Перемишлянський район, м.Перемишляни, вул.Міжгірська, буд.8, корп.В, код ЄДРПОУ [40985112](#)) до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (01001, м.Київ, вул.Хрещатик, буд.32, код ЄДРПОУ [26345558](#)) про визнання протиправним та скасування рішення, зобов'язання вчинити певні дії.

Рішення може бути оскаржене в апеляційному порядку безпосередньо до Шостого апеляційного адміністративного суду шляхом подачі апеляційної скарги в 30-денний строк з дня складання повного судового рішення.

Рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо вона не була подана у встановлений строк. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після закінчення апеляційного розгляду справи.

Суддя О.І. Бездрабко

© YouControl. All rights reserved