



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів  
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

08.04.2025 № 08/226-1615

На № 08/231-268/ПР від 27.03.2025

Київському міському голові  
Віталію Кличку

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

## ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-268/ПР від 27.03.2025  
«Про відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та  
обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у  
Дарницькому районі міста Києва»»

У порядку статті 31<sup>1</sup> Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

### 1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту, метою його прийняття є відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва».

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, пунктів 2, 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру», статей 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:90:159:0122 забудована нежитловою будівлею (літ. «Г») загальною площею 203,7 кв.м, яка перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «ПІНТА ПЛЕЙС», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.11.2022, номер запису про право власності 48590997 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.02.2024 № 367277614).

На підставі рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва» укладено договір оренди земельної ділянки від 05.11.2024 № 3740 строком на 15 років (дата закінчення дії: 05.11.2039).

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

**Одночасно зазначаємо, що в провадженні Господарського суду м. Києва перебуває справа № 910/10813/24 про стягнення 963 088,21 грн безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою площею 0,2121 га, кадастровий номер 8000000000:90:159:0122. Рішенням Господарського суду міста Києва від 11 грудня 2024 року позов Київської міської ради задоволено повністю. Господарський суд міста Києва 29 січня 2025 року видав наказ про примусове виконання рішення.**

## 2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

**2.1.** Відповідно до ст. 86 Закону України «Про адміністративну процедуру» адміністративний орган приймає рішення про відкликання або визнання недійсним адміністративного акта для відновлення законності та/або захисту публічних інтересів у випадках та порядку, встановлених законом.

Правомірний адміністративний акт (тобто такий, який прийнятий компетентним адміністративним органом відповідно до закону, що діяв на момент прийняття акта) не може бути відкликаний на шкоду особі, крім випадків, передбачених статтею 88 цього Закону.

Отже, у Законі України «Про адміністративну процедуру» передбачені такі види дострокового припинення дії адміністративного акта, як:

1) відкликання правомірного адміністративного акта (ст. 88);

2) визнання протиправного адміністративного акта недійсним (ст. 89).

Тобто, Закон України «Про адміністративну процедуру» розрізняє різну якість адміністративних актів, дія яких достроково може бути припинена – це правомірний адміністративний акт і протиправний адміністративний акт. Залежно від цієї якості адміністративного акта, до нього можуть бути застосовані різні способи (механізми) припинення дії. Так, адміністративний акт: 1) *правомірний* – може бути відкликаний; 2) протиправний – може бути визнаний недійсним.

Правову основу механізму відкликання правомірного адміністративного акта становлять принципи верховенства права (ст. 5 Закону України «Про адміністративну процедуру»), та його складові – принципи законності (ст. 6 Закону України «Про адміністративну процедуру»), пропорційності (ст. 11 Закону України «Про адміністративну процедуру»).

Відповідно до ч. 3 ст. 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» правомірний адміністративний акт може бути відкликаний на шкоду особі, якщо:

- 1) це передбачено законом;
- 2) особа не виконала обов'язки, які виникли у зв'язку з прийняттям адміністративного акта;
- 3) особа зі своєї вини не виконала обов'язку щодо інформування про істотну зміну фактичних обставин, на підставі яких прийнято такий акт.

Проектом рішення передбачається відкликати рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва» враховуючи те, що на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:90:159:0122 площею 0,2121 га розташовано об'єкт нерухомого майна загальною площею 203,7 кв.м., тобто відведена в оренду та запланована до продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» за позаконкурсною процедурою земельна ділянка у 10 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, що не узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду.

З преамбули до проекту рішення вбачається, що з переліку ознак, які визначені в ч. 3 ст. 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» вказаний адміністративний акт (рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595) відкликається на підставі таких ознак: особа не виконала обов'язки, які виникли у зв'язку з прийняттям адміністративного акта; особа зі своєї вини не виконала обов'язку щодо інформування про істотну зміну фактичних обставин, на підставі яких прийнято такий акт.

В рішенні Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595 для товариства були встановлені такі обов'язки:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.
- У місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладення договору оренди земельної ділянки (зокрема охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці).
- Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.
- Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

- Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.
- Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року N 384/6600 "Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва" (зі змінами і доповненнями).
- У разі необхідності проведення реконструкції питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.
- Дотримуватись вимог ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування", затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08 квітня 2013 року N 134, ДБН В.2.5-39:2008 "Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі", затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09 грудня 2008 року N 568 (зі змінами), ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування", затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08 квітня 2013 року N 133.

Відповідно до ст. 96 Земельного кодексу України землекористувачі зобов'язані:

- а) 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;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- е) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- ж) не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

з) обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

Отже, у разі відкликання рішення Київської міської ради на підставі пункту 2 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» в проєкті рішення необхідно зазначити, які саме обов'язки, які виникли у зв'язку з прийняттям рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595, не виконало ТОВ «Пінта Плейс». Разом з тим в поточній редакції проєкт рішення таких застережень не містить.

У разі посилення на пункт 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» в проєкті рішення має бути зазначено, яка істотна зміна фактичних обставин, на підставі яких прийнято такий акт, відбулася, про що Київську міську раду не було повідомлено товариством в установленому порядку.

Додатково звертаємо увагу, що у разі внесення змін до закону або істотної зміни фактичних обставин, тобто з підстави, визначеної п. 3 ч. 3 ст. 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» правомірний адміністративний акт може бути відкликано за ініціативою адміністративного органу на шкоду особі з дня набрання чинності новим адміністративним актом, якщо публічний інтерес у відкликанні адміністративного акта переважає законний інтерес (довіру) особи.

Отже відкликання правомірних адміністративних актів зворотної дії не має, тобто чинність адміністративного акта про відкликання попереднього адміністративного акта настає не раніше моменту прийняття нового адміністративного акта.

Відсутність у проєкті рішення вимог, визначених пунктами 2, 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» ставлять під сумнів законність прийняття цього проєкту рішення, який потребує додаткового обґрунтування підстав його прийняття.

**2.2.** За правовою позицією Конституційного Суду України, викладеною у рішенні від 16.04.2009 № 7-рп/2009 (справа № 1-9/2009), *органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів.*

Окремо варто звернути увагу на положення частини 2 ст. 76 Закону України «Про адміністративну процедуру», за якою: «виконаний адміністративний акт не може бути відкликаний, визнаний недійсним або скасований у тій його частині, в якій його виконання призвело до настання незворотних правових наслідків. Такий адміністративний акт може бути визнаний протиправним у порядку, встановленому законом».

Тобто факт виконання адміністративного акта і настання незворотних правових наслідків від такого виконання – це ще одна обставина, яку треба

перевірити при застосуванні механізмів дострокового припинення дії адміністративного акта.

Однак з міркувань практики, ще залишаються без повної відповіді запитання про «незворотність» правових наслідків, зважаючи на оціночну природу цього поняття.

Разом з тим, відповідно до фактичних обставин справи, згідно з даними державного реєстру речових прав на нерухоме майно **в результаті прийнятого Київською міською радою рішення від 30.05.2024 № 629/8595** між Київською міською радою та ТОВ «Пінта Плейс» було укладено **договір оренди землі від 05.11.2024, серія та номер: 3740, строком на 15р., (дата закінчення дії: 05.11.2039).**

**Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 30.05.2024 № 629/8595, що є перешкодою для дострокового припинення зазначеного рішення Київської міської ради** і потребує додаткового обґрунтування з цього приводу, в тому числі щодо «зворотності» (можливості повернення у попередній стан) відносин, що існували до прийняття такого рішення.

**2.3.** Звертаємо увагу, що підстави для відкликання рішення від 30.05.2024 № 629/8595, вказані в преамбулі до проєкту рішення, ґрунтуються на тому, що на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:90:159:0122 площею 0,2121 га розташовано об'єкт нерухомого майна загальною площею 203,7 кв.м., тобто відведена в оренду та запланована до продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» за позаконкурсною процедурою земельна ділянка у 10 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, що не узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постановках від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19 та висновками Верховного Суду, викладеними у постановках від 30.01.2021 у справі № 922/1323/20, від 01.04.2021 у справі № 910/10500/19.

Принагідно зазначаємо, що управління неодноразово звертало увагу на зазначені порушення в проєктах рішень Київської міської ради, вказуючи, що Верховний Суд критично ставиться до аналогічних рішень Київської міської ради.

Позиція Верховного Суду з цього питання викладена, зокрема, у постановках від 09.09.2021 у справі № 910/9049/20, від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19, від 09.04.2020 у справі № 910/2942/19, від 14.01.2020 у справі № 910/4528/15-г, від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19, від 21.03.2023 у справі № 910/1562/22, 03.10.2023 у справі № 918/1131/22, від 24.09.2024 № 910/21998/21 та інших.

**Таким чином, враховуючи судову практику, що існує на сьогодні, скасування зазначеного рішення Київської міської ради з зазначеної підстави можливе претензійно-позовним шляхом відповідно до вимог законодавства.**

**2.4.** Пунктом 2 проєкту рішення передбачено розірвати договір оренди земельної ділянки від 05.11.2024 № 3740, укладений між Київською міською

радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:90:159:0122; площа 0,2121 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.15).

Принагідно зазначаємо, що підстави розірвання договору оренди земельної ділянки визначені в законі та визначаються в договорах оренди земельних ділянок.

Зокрема, відповідно до ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Таким чином, розірвання чинних договорів оренди має відбуватися у визначений законом та кожним конкретним договором спосіб, адже не дотримання встановленого порядку і способу розірвання договорів оренди може потягнути за собою ризики судового оскарження таких рішень та дій ради.

### 3. Висновок.

Враховуючи наведене, проект рішення Київської міської ради № 08/231-268/ПР від 27.03.2025 у запропонованому вигляді потребує суттєвого доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

## Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/15695

Дата реєстрації 09.04.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-268/ПР від 27.03.2025 «Про відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 629/8595 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІНТА ПЛЕЙС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Вербицького Архітектора, 36-А у Дарницькому районі міста Києва».

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
09.04.2025 № 08/15695

### Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	09.04.2025 14:29:01 ;	09.04.2025 14:28:58 Розглянув;	09.04.2025 14:29:01 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.04.2025 12:50:52 ;		09.04.2025 12:50:52 