



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 № 08/226-1616

На № 08/231-269/ПР від 27.03.2025

Київській міській раді

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-269/ПР
«Про відкликання рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«РВС» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування
багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та
ринкової інфраструктури на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі
міста Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

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

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є відкликання рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва».

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, пунктів 2, 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру», статей 9, 128, 134 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Враховуючи, що земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:78:046:0032 площею 0,4183 га по Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва відведена для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, а її площа у 2,6 рази перевищує площу об'єкта нерухомого майна (1576,3 кв. м), розташованого на ній, 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, від використання земельної ділянки не відповідає розробленій та затвердженій рішенням Київської міської ради від 04.07.2024 № 1712/9678 «Про затвердження технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель» технічній документації із землеустрою та враховуючи відсутність відомостей про укладення договору оренди земельної ділянки та реєстрації права оренди земельної ділянки.

Проектом рішення передбачається відкликати рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва».

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили, окрім пов'язаних з поданням позову, про що буде зазначено нижче.

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

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

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

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

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

Згідно з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільських,

селищних та міських рад вирішуються питання регулювання земельних відносин.

Чинне законодавство України не передбачає одночасного визнання недійсним та скасування рішення управлінського органу.

За своєю правовою суттю «визнання рішення недійсним» та «скасування рішення» є альтернативними, оскільки мають різні правові наслідки, зокрема, через різницю в часі дії такого акта (рішення).

Наслідки скасування рішення не тотожні правовим наслідкам його недійсності. Визнання недійсним означає, що воно не створює правових наслідків з моменту його прийняття. Скасування означає втрату чинності на майбутнє. Скасування рішення означає, що воно скасовується з дати прийняття рішення про скасування.

Відповідно до статті 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 (стаття 88);
- 2) визнання протиправного адміністративного акта недійсним (стаття 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 (стаття 5 Закону України «Про адміністративну процедуру»), та його складові – принципи законності (стаття 6 Закону України «Про адміністративну процедуру»), пропорційності (стаття 11 Закону України «Про адміністративну процедуру»).

Відповідно до частини третьої статті 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;

4) відкликання здійснюється з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування особі збитків на підставі та в порядку, встановлених законом.

Проектом рішення передбачається відкликати рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва», враховуючи те, що земельна ділянка із кадастровим номером 80000000000:78:046:0032 площею 0,4183 га відведена для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, а її площа у 2,6 рази перевищує площу об'єкта нерухомого майна (1576,3 кв. м), розташованого на ній, що не узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду.

З преамбули до проекту рішення вбачається, що з переліку ознак, які визначені в частині третій статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» вказаний адміністративний акт (рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199) 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 21.11.2024 № 391/10199 для ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» 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 № 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;
- сплатити безспідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (київської міської державної адміністрації).

Відповідно до статті 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) дотримуватися 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;

є) 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 21.11.2024 № 391/10199, не виконало ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС». 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 З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» в установленому порядку.**

Додатково звертаємо увагу, що у разі внесення змін до закону або істотної зміни фактичних обставин, тобто з підстави, визначеної пунктом 3 частини третьої статті 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, оскаржуване рішення органу місцевого самоврядування (№ 5146/5187) не припинило свого існування як предмет спору у справі № 910/17599/23.

Окремо варто звернути увагу на положення частини другої статті 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, в результаті прийнятого Київською міською радою рішення від 21.11.2024 № 391/10199 та згідно відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, договір оренди земельної ділянки із кадастровим номером

8000000000:78:046:0032 площею 0,4183 га на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» на даний час не укладено.

2.3. Звертаємо увагу, що підстави для відкликання рішення від 21.11.2024 № 391/10199, вказані в преамбулі до проекту рішення, ґрунтуються на тому, що земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:78:046:0032 площею 0,4183 га відведена для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, а її площа у 2,6 рази перевищує площу об'єкта нерухомого майна (1576,3 кв. м), розташованого на ній, 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 проектах 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.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проект рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-269/ПР у запропонованому вигляді потребує суттєвого доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/16438

Документ зареєстровано у картотеці:

Вид документа:

Стислий зміст:

Дата реєстрації 14.04.2025

Вхідна

Експертний висновок

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-269/ПР Про відкликання рішення Київської міської ради від 21.11.2024 № 391/10199 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РВС» земельної ділянки в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Дніпра, 2-А в Оболонському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
14.04.2025 № 08/16438

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	14.04.2025 15:43:39 ;	14.04.2025 15:43:37 Розглянув;	14.04.2025 15:43:39 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	14.04.2025 10:04:55 ;		14.04.2025 10:04:55 