



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 № 08/226-1618

На № 08/231-270/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 № 08/231-270/ПР від 27.03.2025
«Про відкликання рішень Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 та
від 13.07.2023 № 7068/7109»

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, метою його прийняття є відкликання рішень Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва» (458390161) та від 13.07.2023 № 7068/7109 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» (557239170).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, пунктів 2 та 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».

Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 668097780380) загальною площею 32,9 кв.м, яка належить ТОВ «П-9» на праві приватної власності та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 369, виданий 07.10.2021 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.10.2021, номер запису: 44375712, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.01.2023 № 319857401).

На підставі рішень Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109 укладено:

договір оренди земельної ділянки від 02.10.2023 № 693 між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:78:111:0008; площа 0,0963 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 458390161);

договір оренди земельної ділянки від 09.10.2023 № 704 між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9 у Оболонському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012; площа 0,0912 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 557239170).

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

2. Зауваження та пропозиції до проєкту рішення.

2.1. 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 13.07.2023 № 7067/7108 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва» та від 13.07.2023 № 7068/7109 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (зміна цільового призначення) на площі Петропавлівській, 9 в Оболонському районі міста Києва» враховуючи, що земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:78:111:0008 на вул. Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва площею 0,0963 га забудована нежитловою будівлею літ. «А» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 668097780380) загальною площею 32,9 кв.м, яка належить ТОВ «П-9» на праві приватної власності та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 369, виданий 07.10.2021 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.10.2021, номер запису: 44375712), тобто її площа у 29 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого.

Також земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:78:111:0012 на вул. Петропавлівській, 9 у Оболонському районі міста Києва площею 0,0912 га забудована нежитловою будівлею літ. «А» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 668133280380) загальною площею 34, кв.м, яка належить на праві власності ТОВ «П-9» та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 382, виданий 08.10.2021 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.10.2021, номер запису: 44381128), тобто її площа у 26,8 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого, 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» вказані адміністративні акти (рішення Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109) відкликаються 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 рішеннях Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109 для товариства були встановлені такі обов'язки:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.
- У місячний строк 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.
- 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.
- Виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 лютого 2022 року N 055-2518.
- Забезпечити, в разі необхідності, вільний доступ власникам об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на суміжних земельних ділянках, для експлуатації та обслуговування цих об'єктів.
- Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.
- Частина земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати відповідно до вимог Закону України "Про автомобільні дороги"
- Дотримуватися вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини".
- Забезпечити внесення змін до Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законодавством України.
- Проведення будь-яких робіт на об'єкті здійснювати за проектною документацією, розробленою і погодженою у порядку, визначеному законодавством України та державними будівельними нормами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (листи Міністерства культури та інформаційної політики від 03 червня 2022 року № 06/18/24-22 та від 3 червня 2022 року № 06/18/23-22).
- 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 чи нового будівництва питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.
- Сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані 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 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;

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 рішень Київської міської ради від

13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109, не виконало ТОВ «П-9». 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 такі акти, 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 для 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 прийнятих Київською міською радою рішень Київської міської ради від 13.07.2023**

№ 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109 між Київською міською радою та ТОВ «П-9» було укладено договір оренди земельної ділянки від 02.10.2023 № 693 та договір оренди земельної ділянки від 09.10.2023 № 704.

Зазначене свідчить про факт виконання рішень від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109, що є перешкодою для дострокового припинення зазначених рішень 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 рішень від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109, вказані в преамбулі до проєкту рішення, ґрунтуються на тому, що на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:111:0008 на вул. Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва площею 0,0963 га розташована нежитлова будівля літ. «А» загальною площею 32,9 кв.м, яка належить ТОВ «П-9» на праві приватної власності та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 369, виданий 07.10.2021, тобто її площа у 29 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого, а на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:111:0012 на вул. Петропавлівській, 9 у Оболонському районі міста Києва площею 0,0912 га розташована нежитлова будівля літ. «А» загальною площею 34 кв.м, яка належить на праві власності ТОВ «П-9» та зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу, серія та номер: 382, виданий 08.10.2021, тобто її площа у 26,8 разів перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого.

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 зазначених рішень 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 02.10.2023 № 693, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9-а у Оболонському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:78:111:0008; площа 0,0963 га; категорія земель – землі житлової та

громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 458390161) та договір оренди земельної ділянки від 09.10.2023 № 704, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «П-9» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на площі Петропавлівській, 9 у Оболонському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:78:111:0012; площа 0,0912 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10; справа № 557239170).

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 № 08/231-270/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 08/15858

Дата реєстрації 10.04.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-270/ПР від 27.03.2025 «Про відкликання рішень Київської міської ради від 13.07.2023 № 7067/7108 та від 13.07.2023 № 7068/7109»

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
10.04.2025 № 08/15858

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	10.04.2025 12:08:17 ;	10.04.2025 12:08:13 Розглянув;	10.04.2025 12:08:17 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	09.04.2025 14:51:26 ;		09.04.2025 14:51:26 