

08/231-1731/ПР  
14.11.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ \_\_\_\_\_

Проект

**«Про скасування рішення від 19.09.2024 № 151/9959  
«Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ»  
земельної ділянки в оренду для будівництва  
багатоповерхового житлового будинку з підземним  
автопаркінгом і вбудованими закладами по  
обслуговуванню населення на вул. Героїв  
Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста  
Києва (562644478)»**

Відповідно до статей 140, 144 Конституції України, статей 1 і 12 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 р. № 3135/3176, статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 116, 134, 152, 155 Земельного кодексу України, статей 375, 376 Цивільного кодексу України, а також листами Солом'янської окружної прокуратури міста Києва та Київської міської прокуратури, Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Скасувати рішення Київської міської ради від 19 вересня 2021 року № 151/9959 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» як таке, що стосується земельної ділянки, щодо якої відкрите кримінальне провадження № 42024102090000102 від 01.08.2024, за фактом використання підроблених документів для набуття прав на майно, що стосується земельної ділянки за кадастровим номером 8000000000:69:118:0004, яка у подальшому поділена на дві земельні ділянки за кадастровими номерами 8000000000:69:118:0066, 8000000000:69:118:0067

2. Доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вчинити відповідні дії щодо анулювання договору оренди земельної ділянки з ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ», вжиття заходів щодо повернення земельної ділянки в комунальну власність.
3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомити ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» про прийняття цього рішення.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань регламенту, депутатської етики та запобігання корупції.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Депутатка Київської міської ради  
Депутат КМР

Вікторія Пташник  
Пташник Олександр

**ПОГОДЖЕНО:**

Постійна комісія Київської міської ради  
питань з питань регламенту,  
депутатської етики та запобігання  
корупції

Голова

Леонід ЄМЕЦЬ

*згідно* Начальник управління правового  
забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Оксана Талітко  
Валентина ПОЛОЖИШНИК

*у зв'язку з відсутністю  
з 12.12.2024 р. № 230-1596*

Голова постій. комісії з  
пит. арх., інформації та  
зв'яз. ресурсів

М. Терешків

В. В. Богомолний /  
підписано в пер. з. 5<sup>го</sup> зб. 30 Ревізійного  
(забезпечення з'ява)

О. С. Пташник

В. В. Богомолний /

## ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради  
«Про скасування рішення від 19.09.2024 № 151/9959 «Про передачу  
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ  
ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва  
багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і  
вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв  
Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (562644478)»

### 1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення.

19.09.2024 на пленарному засіданні Київської міської ради було прийнято рішення «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (562644478)» № 151/9959. Даний проект рішення тричі виносився на голосування попри те, що Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради повернуло його без погодження.

Крім того, в рамках доповіді вказаного питання на пленарному засіданні Київради 19.09.2024р. Директоркою Департаменту земельних ресурсів КМДА Пелих В.М. не було повідомлено про наявність відкритого кримінального провадження за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 4 ст. 358 КК України, за фактом використання завідомо підроблених документів з метою набуття прав на майно по вул. Академіка Шалімова (попередня назва - Героїв Севастополя), 23-Б та 23-В у Солом'янському районі міста Києва та на земельну ділянку за кадастровим номером 8000000000:69:118:0004, яка у подальшому поділена на дві земельні ділянки за кадастровими номерами 8000000000:69:118:0066, 8000000000:69:118:0067, та приховано відповідну інформацію від депутатів Київської міської ради.

Висновком Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 10.09.2024р. було встановлено, що площа земельної ділянки, яку передбачається передати в оренду майже в 139 раз більше за розмір розташованого на ній нерухомого майна, а відповідний проект рішення Київської міської ради від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР у запропонованому вигляді не відповідає зазначеними у висновку нормам закону та практиці Верховного Суду та не може бути рекомендованим до розгляду на пленарному засіданні сесії Київської міської ради.

Згідно з листом Київської міської прокуратури від 23.09.2024 вх.№057/10170 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 перебувала в оренді ГО «Кредитна спілка «Добробут» на підставі договору оренди земельної ділянки від 28.05.2004 № 72-6-00160, термін дії якого закінчився 28.05.2007. При цьому у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня інформація про реєстрацію за ГО «Кредитна спілка «Добробут» права власності на нежитловий будинок літ. А загальною площею 72,4 кв. м за вказаною адресою, що може свідчити про самочинність його будівництва в розумінні ст. 375, 376 Цивільного кодексу України.

Крім того, Київська міська прокуратура у вказаному листі також зазначає, що згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за ТОВ «Смарт Пропертіз» зареєстровано право власності на нежитловий будинок літ. А загальною площею 72,4 кв. м, який розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 по вул. Академіка Шалімова, 23-б у Солом'янському районі міста Києва. І приходить до висновку, що площа відведеної земельної ділянки (10 033 кв. м) більше, ніж у 138 разів перевищує площу будівлі (72,4 кв. м), що на ній розташована та перебуває у власності даного товариства.

Київська міська прокуратура також встановила, що передача в оренду ТОВ «Смарт Пропертіз» під багатоквартирну житлову забудову вказаної земельної ділянки суперечить вимогам ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України та існуючій практиці Верховного суду, а прийняте 19.09.2024 Київською міською радою рішення про передачу в оренду ТОВ «Смарт Пропертіз» земельної ділянки площею 1,0033 га (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) по вул. Академіка Шалімова, 23-В у Солом'янському районі міста Києва суперечить вимогам законодавства.

Враховуючи викладене, рішення «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (562644478)» (від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР) підлягає скасуванню як таке, що суперечить чинному законодавству України, зокрема, нормам Земельного кодексу України та не відповідає інтересам громади м. Києва

## **2. Мета і завдання прийняття рішення.**

Метою і завданням даного проєкту рішення є скасування рішення від 19.09.2024 № 151/9959 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (562644478)» як такого, що суперечить законодавству України та не відповідає інтересам громади м. Києва.

### **3. Загальна характеристика і основні положення проєкту рішення.**

Проєкт рішення передбачає скасування рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 151/9959 щодо передачі земельної ділянки на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва в оренду ТОВ «Смарт Пропертіз» для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами як такого, що суперечить законодавству України та не відповідає інтересам громади м. Києва.

Про чисельні порушення законодавства України було зазначено:

- 1) У висновку Управління захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва від 10.09.2024р.
- 2) У правовому висновку Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 12.09.2024р., яке повернуло відповідний проєкт без погодження.
- 3) В листі Київської міської прокуратури від 23.09.2024 вх.№057/10170.
- 4) В листах Солом'янської окружної прокуратури м. Києва, зокрема, від 02.10.2024 № 39-1493-24 та від 14.10.2024 № 39-1493-24.

### **4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Проєкт рішення розроблено відповідно до 140, 144 Конституції України, статей 1 і 12 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 р. № 3135/3176, статті 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 116, 134, 152, 155 Земельного кодексу України, статей 375, 376 Цивільного кодексу України, а також з урахуванням інформації, викладеної в листах Солом'янської окружної прокуратури міста Києва та Київської міської прокуратури.

### **5. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація запропонованого проекту рішення не передбачає виділення коштів із бюджету міста Києва.

- 6. Інформація про те, чи містить проект рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».**

Проект рішення не містить службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

- 7. Інформація про те, чи стосується проект рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії.**

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

- 8. Інформація про те, чи містить проект рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».**

Проект рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

- 9. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття.**

Прийняття проекту рішення сприятиме скасуванню незаконної передачі земельної ділянки ТОВ «Смарт Пропертіз» для будівництва багатоповерхового житлового будинку, що забезпечить дотримання законності у використанні земельних ресурсів міста Києва та захист інтересів громади м. Києва. Оскільки щодо даної земельної ділянки триває досудове розслідування за фактом використання підроблених документів для набуття прав на майно, прийняття даного рішення дозволить унеможливити незаконне будівництво та зберегти правовий порядок у сфері земельних відносин.

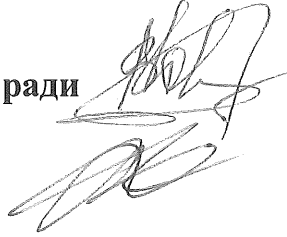
- 10. Прізвище або назву суб'єкта подання, прізвище, посаду, контактні дані доповідача проекту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення.**

Суб'єктом подання проекту рішення є депутатка Київської міської ради Пташник Вікторія Юріївна.

Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення та

доповідачем проекту рішення на пленарному засіданні є депутатка Київської міської ради Пташник Вікторія Юріївна.

Депутатка Київської міської ради  
Депутат КМР



Вікторія ПТАШНИК

Олександр Пилипенко





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

12.12.2024 № 08/230-1596

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань регламенту,  
депутатської етики та запобігання  
корупції  
Леоніду ЄМЦЮ

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 14.11.2024 №08/231-1731/ПР «Про скасування рішення від 19.09.2024 № 151/9959 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради розглянуто у стислі терміни в межах відведеного часу проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення пропонується скасувати рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 151/9959 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» як таке, що стосується земельної ділянки, щодо якої відкрите кримінальне провадження № 42024102090000102 від 01.08.2024, за фактом використання підроблених документів для набуття прав на майно, що стосується земельної ділянки за кадастровим номером 8000000000:69:118:0004, яка у подальшому поділена на дві земельні ділянки за кадастровими номерами 8000000000:69:118:0066, 8000000000:69:118:0067; доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вчинити відповідні дії щодо анулювання договору оренди земельної ділянки з ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ», вжиття заходів щодо повернення земельної ділянки в комунальну власність;

Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомити ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» про прийняття цього рішення.

Управління вважає за необхідне зауважити, що при розгляді проєкту рішення Київської міської ради від 06.09.2024 № 08/231-1316/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» управлінням було надано правовий висновок до нього від 12.09.2024 №08/231-1067.

Разом з тим за результатом опрацювання проєкту рішення вважаємо за необхідне зауважити таке.

У преамбулі Рішення Київської міської ради від 19 вересня 2024 року № 151/9959 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» земельної ділянки в оренду для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним автопаркінгом і вбудованими закладами по обслуговуванню населення на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва» (далі – рішення Київської міської ради від 19 вересня 2021 року № 151/9959), як на правову підставу його прийняття серед інших міститься посилання на Закон України «Про адміністративну процедуру».

Отже, рішення, яке пропонується скасувати є адміністративним актом в розумінні Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон).

Закон України «Про адміністративну процедуру» регулює відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Стаття 76 Закону України «Про адміністративну процедуру» передбачає, що адміністративний акт діє від часу набрання ним чинності до часу втрати ним чинності. Адміністративний акт втрачає чинність внаслідок:

- 1) його виконання;
- 2) закінчення строку його дії;
- 3) відкликання правомірною адміністративного акта адміністративним органом, що його прийняв (статті 86-88 цього Закону);

- 4) визнання недійсним протиправного адміністративного акта адміністративним органом, що його прийняв (статті 86, 87, 89 цього Закону);
- 5) його скасування в порядку адміністративного оскарження або судом;
- 6) з інших причин, визначених законом.

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.

Зауважуємо, що терміни, які застосовано у проекті рішення, зокрема, скасування адміністративного акта адміністративним органом не узгоджується із положенням статті 76 Закону.

*Оскільки положення статті 76 Закону визначає право адміністративного органу на відкликання, визнання недійсним протиправного адміністративного акта та передбачає, що скасування адміністративного акта можливе в порядку адміністративного оскарження або судом*

Також, Закон встановлює вимоги щодо підстав та структури акта, у випадку прийняття його на шкоду особі якої він стосується.

Зауважуємо, відповідно до частини третьої статті 8 Закону адміністративний орган зобов'язаний обґрунтовувати адміністративні акти, які він приймає, крім випадків, визначених законом. Адміністративний акт, який може негативно вплинути на право, свободу чи законний інтерес особи, повинен містити мотивувальну частину, що відповідає вимогам цього Закону.

Зважаючи на викладене, проект рішення потребує дотримання процедур, передбачених Законом та доопрацювання з метою відображення у ньому відповідних положень, спрямованих на врахування вищенаведених приписів Закону.

2. Крім того, пунктом 2 проекту рішення передбачається доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вчинити дії щодо анулювання договору оренди земельної ділянки з ТОВ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» вжиття заходів щодо повернення земельної ділянки в комунальну власність.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» (далі - Закон), законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Стаття 31 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи-орендаря; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії). припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями".

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Зауважуємо, що законодавство у сфері оренди земельних відносин не оперує таким поняттям як анулювання договору оренди земельної ділянки.

Також проект рішення потребує редакційного доопрацювання.

Враховуючи вищенаведене, проект рішення має бути доопрацьований в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Заступник начальника управління



Оксана ПАЛІЄНКО

Тетяна Мороченець