



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

24.03.2025 № 08/226-1379

На № 08/231-233/ПР від 13.03.2025

Заступникові міського голови –
секретарю Київської міської ради
Володимирові БОНДАРЕНКУ

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

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 13.03.2025 № 08/231-233/ПР
«Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024
№ 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама
Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. 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 визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802) із зворотною дією у часі (тобто з дня набрання ним чинності).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, пункту 5 частини четвертої статті 89 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».

Враховуючи набуття право власності на нежитлові приміщення з № 1 по № 7 (група приміщень № 1), підвал (літ. Б) загальною площею 104,3 кв.м фізичною особою-підприємцем Федорук В.М. 28.07.2023 за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень № 12/23, які в подальшому передані до статутного капіталу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ЄДРПОУ 42613275, місцезнаходження юридичної особи: 03110, місто Київ, вул. Солом'янська, 3, офіс 6) та зареєстровані як нежитлова будівля (номер відомостей про речове право 55310839 від 30.05.2024 року), що в свою чергу стало підставою для передачі в оренду на 10 років земельної ділянки із кадастровим номером 80000000000:72:012:0007, площею 0,0994 га за позаконкурсною процедурою для цілей, які не пов'язані із експлуатацією та обслуговуванням вказаного майна, а власне розмір земельної ділянки значно перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого, 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.

Проектом рішення передбачається визнати недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту слід зазначити, що здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні № 5202300000000154 від 03.04.2023. Запити правоохоронних органів не надходили, окрім пов'язаних з поданням позову, про що буде зазначено нижче.

2. Зауваження та пропозиції до проекту 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.

Відповідно до частини другої статті 87 Закону України «Про адміністративну процедуру» протиправним є адміністративний акт, що не відповідає вимогам, визначеним частиною першою цієї статті, зокрема:

- 1) прийнятий адміністративним органом, що:
 - а) не мав на це повноважень;
 - б) використав дискреційні повноваження незаконно;
- 2) суперечить положенням закону щодо форми та змісту адміністративного акта;
- 3) порушує норми матеріального права;
- 4) не відповідає принципам адміністративної процедури.

З аналізу статті 89 Закону України «Про адміністративну процедуру» випливає, що визнати недійсним можна лише протиправний адміністративний акт.

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.

Проектом рішення передбачається визнати недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності) у зв'язку з тим, що з позову Солом'янською окружною прокуратурою міста Києва було встановлено що на підставі передачі в оренду на 10 років земельної ділянки із кадастровим номером 80000000000:72:012:0007 площею 0,0994 га за позаконкурсною процедурою для цілей, які не пов'язані із експлуатацією та обслуговуванням вказаного майна, а власне розмір земельної ділянки значно перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого, що не узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду.

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 19.09.2024 № 128/9936 настали відповідні наслідки – передано ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0994 га по вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 80000000000:72:011:0007) для будівництва і обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно.

На виконання зазначеного рішення між Київською міською радою та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА»

10.12.2024 укладено договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Біловар І. О., за реєстровим № 5052.

Указане право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 76542610 від 10.12.2024 (номер запису про інше речове право 57946883) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2830048680000).

Відповідно до пояснювальної записки від 28.06.2024 № ПЗН-68033 до вище вказаного проекту рішення, підставою для надання в оренду земельної ділянки є набуття 30.05.2024 у приватну власність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» нежитлової будівлі загальною площею 104,3 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1642342780000).

Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 19.09.2024 № 128/9936, 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. В преамбулі до проекту рішення, серед іншого зазначено, що про факти вказаних у проекті порушень адміністративному органу стало відомо 25.02.2025 року із листа Солом'янської окружної прокуратури міста Києва № 44-2241ВИХ-25, що в цілому по строкам відповідає частині шостій статті 89 Закону України «Про адміністративну процедуру» (відповідно до якої протиправний адміністративний акт може бути визнано недійсним протягом трьох місяців з дня, коли адміністративному органу стало відомо про факти, що можуть бути підставою для визнання адміністративного акта недійсним, але не пізніше трьох років з дня прийняття адміністративного акта, а щодо адміністративного акта, який потребує виконання, – не пізніше трьох років з дня завершення його виконання).

Принагідно зазначаємо, що за наслідками поданого керівником Солом'янської окружної прокуратури міста Києва в інтересах держави до Київської міської ради та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» позову до Господарського суду міста Києва про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва»; визнання недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,0994 га по вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007), укладений між Київською міською радою (ЄДРПОУ 22883141) та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ЄДРПОУ 42613275), який 10.12.2024 посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Біловар І.О. та зареєстровано в реєстрі за № 5052, з одночасним припиненням державної

реєстрації права оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (номер запису про інше речове право 57946883) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2830048680000); зобов'язати ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ЄДРПОУ 42613275) повернути територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради (ЄДРПОУ 22883141, вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001) земельну ділянку площею 0,0994 га по вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007), у стані, придатному для її подальшого використання.

Національним антикорупційним бюро України у ході досудового розслідування у кримінальному провадженні № 5202300000000154 від 03.04.2023 згідно з постановою про арешт майна накладено попередній арешт (із заборонаю відчуження та розпорядження) на майно, яке на праві власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради, а саме на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Адама Міцкевича, 1-А, що перебуває в користуванні (на праві оренди) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (код ЄДРПОУ 42613275).

Разом з тим, ухвалою Вищого антикорупційного суду у справі 991/1097/25 від 10.02.2025 накладено арешт, шляхом позбавлення права відчуження та розпорядження на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Адама Міцкевича, 1-А.

Зазначені обтяження зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в розділі «Актуальна інформація про державну реєстрацію обтяжень» щодо земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007.

Однак підпунктом 3.2. цього проекту рішення передбачено вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007 у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Разом з тим зазначені дії неможливо буде вчинити до зняття вищезазначених заходів.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 13.03.2025 № 08/231-233/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 08/13280

Дата реєстрації 27.03.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 13.03.2025 № 08/231-233/ПР Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
27.03.2025 № 08/13280

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	27.03.2025 18:12:34 ;	27.03.2025 18:12:30 Розглянув;	27.03.2025 18:12:34 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.03.2025 07:49:24 ;		27.03.2025 07:49:24 