



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

02.04.2025 № 08/226-1536

На № 08/231-263/ПР від 26.03.2025

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 26.03.2025 № 08/231-263/ПР
«Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 08.02.2024
№ 7750/7791 «Про зміну цільового призначення земельної ділянки
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для
реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-
прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх
експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а 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 визнання недійсним рішення Київської міської ради від 08.02.2024
№ 7750/7791 «Про зміну цільового призначення земельної ділянки
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для
реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-
прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх
експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському
районі міста Києва» (528839673) із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання
ним чинності).

Проект 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 наявність на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:018:0003, площа 0,8621 га на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва, переданій в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО», яка в подальшому перейшла в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕФЕСТ-ОБОЛОНЬ» тимчасових споруд (лист Департаменту територіального контролю виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.03.2025 № 073-905), які зареєстровані як об'єкти нерухомого майна, що в свою чергу стало підставою для зміни цільового призначення вказаної земельної ділянки та фактичну її передачу 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 (1334,2 кв. м), 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 08.02.2024 № 7750/7791 «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва» (528839673) із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності).

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

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 08.02.2024 № 7750/7791 «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва» із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності), у зв'язку з тим, що враховуючи наявність на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:018:0003, площа 0,8621 га на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва, переданій в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО», яка в подальшому перейшла в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕФЕСТ-ОБОЛОНЬ» тимчасових споруд (лист Департаменту територіального контролю виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.03.2025 № 073-905), які зареєстровані як об'єкти нерухомого майна, що в свою чергу стало підставою для зміни цільового призначення вказаної земельної ділянки та фактичну її передачу 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 (1334,2 кв. м), 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 08.02.2024 № 7750/7791 настали відповідні наслідки – змінено цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:018:0003) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва».

На виконання зазначеного рішення між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» 12.07.2024 укладено договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Біловар І. О., за реєстровим № 2880.

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: 74019777 від 04.07.2024 (номер запису про інше речове право 55772182) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1464910480000).

Відповідно до пояснювальної записки від 16.03.2021 № ПЗН-18989 до вище вказаного проекту рішення, підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки є те, що майновий комплекс за адресою м. Київ, вул. Автозаводська, 72а (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1722093080000), перебуває у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» на підставі договору купівлі-продажу державного комунального майна від 18.01.1995 № 000224/50.

Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 08.02.2024 № 7750/7791, 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.

Також варто зазначити, що Велика Палата Верховного Суду неодноразово наголошувала на тому, що вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням. Близькі за змістом висновки викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21.

2.3. Пунктом 2 проєкту рішення передбачається розірвати договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.07.2024 № 2880, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:78:018:0003; площа 0,8621 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10; справа № 528839673).

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

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

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України «Про оренду землі», з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом України або безпосередньо умовами самого договору.

Законодавством України визначено два шляхи дострокового розірвання договору оренди землі:

- за згодою сторін;
- за рішенням суду.

Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірвано у разі необхідності надання її для суспільних потреб, визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Відповідно до частини першої статті 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Частиною третьою статті 31 Закону України «Про оренду землі» визначено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором, але, законодавець допускає розірвання договору в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами самого договору. Відповідно до частини третьої статті 651 Цивільного кодексу України у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Згідно зі статтею 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 Закону України «Про оренду землі» та умов 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.

Відповідно до договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.07.2024 № 2880, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва варто зазначити, що пунктом 11 зазначеного договору визначено «Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору», в котрому зазначено:

«11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- *за взаємною згодою сторін;*
- *за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;*
- *у разі необхідності використання Земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законодавством;*
- *в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі використання Орендарем Земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематичної (більше трьох місяців) несплати орендної плати, невикористання Земельної ділянки для забудови протягом трьох років*

підряд, здійснення без згоди Орендодавця відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам.

11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у п.п. 5.1. та 8.4. цього Договору.

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.»

Таким чином, враховуючи вище зазначене, підстави розірвання договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.07.2024 № 2880, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва, відсутні.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 26.03.2025 № 08/231-263/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 08/15107

Дата реєстрації 04.04.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 08.02.2024 № 7750/7791 «Про зміну цільового призначення земельної ділянки ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОРАДО» для реконструкції майнового комплексу в житловий комплекс з вбудовано-прибудованими об'єктами ринкової інфраструктури з подальшою їх експлуатацією та обслуговуванням на вул. Автозаводській, 72а в Оболонському районі міста Києва

Кількість файлів: 2


Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
04.04.2025 № 08/15107

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	04.04.2025 16:35:24 ;	04.04.2025 16:35:22 Розглянув;	04.04.2025 16:35:24 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	04.04.2025 15:13:14 ;		04.04.2025 15:13:14 