



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 № 08/226-1617

На № 08/231-272/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 від 27.03.2025 № 08/231-272/ПР  
«Про відкликання рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 593/10401  
«Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському  
районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та  
обслуговування будівель торгівлі»

У порядку статті 31<sup>1</sup> 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 12.12.2024 № 593/10401 «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

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 на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:046:0075 площею 0,0400 га по вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва знаходиться об'єкт нерухомого майна площею

39,9 кв. м., тобто земельна ділянка, яка продана Іванченку Олександру Вікторовичу у 10 разів перевищує площу об'єкту нерухомого майна, запланована до продажу для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, 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 відкликати рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 593/10401 «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександру Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

**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 12.12.2024 № 593/10401 «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрові Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» враховуючи те, що на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:046:0075

площею 0,0400 га знаходиться об'єкт нерухомого майна загальною площею 39,9 кв. м., тобто земельна ділянка, яка продана Іванченку Олександру Вікторовичу у 10 разів перевищує площу об'єкту нерухомого майна, запланована до продажу для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, що не узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду.

З преамбули до проєкту 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 12.12.2024 № 593/10401) 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 12.12.2024 № 593/10401 для Іванченка Олександра Вікторовича було встановлено:

- забезпечити в тримісячний строк з дня набрання чинності цим рішенням укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, нотаріальне посвідчення цього договору та реєстрацію права власності на земельну ділянку відповідно до вимог законодавства України;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки для контролю за дотриманням покупцем умов продажу земельної ділянки та для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки;
- питання сплати відновної вартості зелених насаджень (у разі їх наявності) вирішити відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах» (зі змінами і доповненнями) та рішення Київської міської ради від 27.10.2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (зі змінами і доповненнями) до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки;
- у разі необхідності проведення реконструкції питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

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 12.12.2024 № 593/10401, не виконав Іванченко Олександр Вікторович. 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 Іванченком Олександром Вікторовичем 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 проекті рішення вимог, визначених пунктами 2, 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» ставлять під сумнів законність прийняття цього проекту 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 12.12.2024 № 593/10401 настали відповідні наслідки – здійснено продаж Іванченку Олександру Вікторовичу земельної ділянки площею 0,0400 га (кадастровий номер 8000000000:78:046:0075) на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07, категорія земель – землі житлової та громадської забудови).

На виконання зазначеного рішення між Київською міською радою та Іванченком Олександром Вікторовичем 28.02.2025 укладено договір купівлі-

продажу земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Русанюк З. З., за реєстровим № 395.

Указане право власності земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77809681 від 14.03.2025 (номер відомостей про речове право 59003991) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3041255780000).

Відповідно до пояснювальної записки від 05.11.2024 № ПЗН-63141 до вище вказаного проекту рішення, підставою для продажу земельної ділянки є набуття 12.10.2023 у приватну власність Іванченка Олександра Вікторовича нежитлової будівлі загальною площею 39,9 кв. м. (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1345780180000).

*Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 12.12.2024 № 593/10401, 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.** Звертаємо увагу, що підстави для відкликання рішення від 12.12.2024 № 593/10401, вказані в преамбулі до проекту рішення, ґрунтуються на тому, що на земельній ділянці із кадастровим номером 8000000000:78:046:0075 площею 0,0400 га знаходиться нежитлова будівля загальною площею 39,9 кв. м., тобто земельна ділянка, яка продана Іванченку Олександру Вікторовичу у 10 разів перевищує площу об'єкту нерухомого майна, запланована до продажу для нового будівництва за позаконкурсною процедурою, 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.**

**2.4.** Згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:78:046:0075 від 28.02.2025 № 395, ціна продажу земельної

ділянки за цим договором, визначена на підставі висновку про ринкову вартість земельної ділянки (дата оцінки – 01.11.2024), складеного Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин», становить 1 894 000,00 (один мільйон вісімсот дев'яносто чотири тисячі гривень 00 копійок).

У випадку прийняття розробленого проєкту рішення про відкликання рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 593/10401 «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрові Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі», орієнтовні **втрати для бюджету міста Києва становлять 1 894 000,00** грн (один мільйон вісімсот дев'яносто чотири тисячі гривень 00 копійок) (ринкова вартість земельної ділянки станом на 01.11.2024, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4735,00 грн).

### 3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-272/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 08/15951  
Документ зареєстровано у картотеці:  
Вид документа:  
Стислий зміст:  
ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-272/ПР  
Про відкликання рішення Київської міської ради від 12.12.2024 № 593/10401 «Про продаж земельної ділянки на вул. Богатирській, 2-Г в Оболонському районі м. Києва Іванченку Олександрю Вікторовичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Дата реєстрації 10.04.2025  
Вхідна  
Експертний висновок

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада  
10.04.2025 № 08/15951

Перелік електронних підписів

| ПІБ                                               | Дати і час нанесення ЕП | Погодження                        | Час останнього нанесення ЕП                                                                                  |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ситніченко Євген В'ячеславович<br>Кількість ЕП: 1 | 10.04.2025 14:04:12 ;   | 10.04.2025 14:04:10<br>Розглянув; | 10.04.2025 14:04:12<br>  |
| Тхорик Сергій Миколайович<br>Кількість ЕП: 1      | 10.04.2025 11:19:33 ;   |                                   | 10.04.2025 11:19:33<br> |