



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

25.03.2025 № 08/226-1418

На № 08/231-234/ПР від 13.03.2025

Заступнику 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 № 08/231-234/ПР від 13.03.2025
«Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 04.07.2024 №
1723/9689 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо
поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:118:0004) для
будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з
об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв
Севастополя, 23-б у Солом'янському 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, метою його прийняття є
визнання недійсним рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689
«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу
земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:118:0004) для будівництва
і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-
розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Севастополя, 23-б у
Солом'янському районі міста Києва.

Проєкт рішення розроблений відповідно до статей 86, 89 Закону України
«Про адміністративну процедуру», статей 9, 791, 83, 186 Земельного кодексу
України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве

самоврядування в Україні», враховуючи норми частини п'ятої статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів».

За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за адресою: вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІЗ» перебуває нежитловий будинок літ. А, загальною площею 72,4 кв. м (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.10.2019, номер відомостей про речове право 33824443) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.08.2024 № 392801498).

Однак із позовної заяви Київської міської прокуратури від 21.01.2025 № 15/1-5016-24 (вх.08/2820 від 24.01.2025) Київській міській раді стало відомо про факт самочинності будівництва нежитлової будівлі літ. А площею 72,4 кв.м. на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва, що за правилами статті 376 ЦК України не породжує право власності на нього та узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постанові від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 та висновками Верховного Суду, викладеними у постановках від 10.05.2018 у справі № 910/15993/16, від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16, від 27.06.2018 у справі № 904/8186/17, від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18, від 02.09.2020 у справі № 19/6 тощо.

Договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 80000000000:69:118:0066 площею 1,0033 га на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва не укладено.

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. Чинне законодавство 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 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.

Відповідно до ч. 2 ст. 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.

3 аналізу ст. 89 Закону України «Про адміністративну процедуру» впливає, 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 (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.*

Проектом рішення передбачається визнання недійсним рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:118:0004) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі міста Києва» у зв'язку з тим, що з позову прокуратури було встановлено самочинність будівництва нежитлової будівлі літ. А площею 72,4 кв.м. на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва, що за правилами статті 376 Цивільного кодексу України не породжує право власності на нього, що узгоджується із висновками Великої Палати Верховного Суду, а також враховуючи, що договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0066 площею 1,0033 га на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі м. Києва не укладено.

Тобто, з переліку ознак, які визначені в ч. 2 ст. 87 Закону України «Про адміністративну процедуру» вказаний адміністративний акт (рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689) відповідає такій означі як: порушує норми матеріального права, а саме ст. 376 Цивільного кодексу України.

Отже, тут йдеться насамперед про неправильність установлення обставин справи, які визначені в спеціальному (тематичному) законі, які враховувались відповідним органом при прийнятті адміністративного акта (рішення).

Разом з тим, звертаємо увагу, що *в самому тексті рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689 відсутнє посилання на наявність у зацікавленого суб'єкта господарювання права власності на майно, а саме рішення не встановлює правового титулу для земельних ділянок, що утворилися в результаті поділу. Більш того, земельні ділянки в результаті поділу залишилися в комунальній власності м. Києва.*

Як зазначено в пояснювальній записці до проекту рішення про поділ, метою його прийняття було затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з метою подальшого оформлення зацікавленими особами права власності або користування земельними ділянками.

Тобто на етапі поділу земельної ділянки питання передачі цих земельних ділянок у власність//оренду не розглядалось, а тому посилання на порушення ст. 376 Цивільного кодексу України щодо самочинного будівництва на даному етапі видається сумнівним і потребує додаткового ретельного обґрунтування.

Натомість, *зазначена процедура визнання недійсним рішення Київської міської ради з аналогічним обґрунтуванням може бути правомірно застосована до наступних рішень Київської міської ради, якими вирішується питання щодо передачі цих земельних ділянок в оренду.*

Також, варто зазначити, що подання позову прокуратурою щодо встановлення самочинності будівництва, що за правилами статті 376 Цивільного кодексу України не породжує права власності на нього, одночасно не означає його доведеності, і що факти, викладені в позові, є підтвердженими і встановленими, оскільки судового рішення на даний момент по даній справі не прийнято.

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, **в результаті прийнятого Київською міською радою рішення від 04.07.2024 № 1723/9689 настали відповідні наслідки – в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 були утворені дві інших земельних ділянки – площею 1,0033 га, кадастровий номер 8000000000:69:118:0066 та площею 0,0111 га, кадастровий номер 8000000000:69:118:0067, які на даний час є сформованими в розумінні ст. 79¹ Земельного кодексу України**, що підтверджується відомостями з Державного земельного кадастру (містяться в матеріалах до проєкту рішення).

Також згідно з даними з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на вказані земельні ділянки зареєстровано право комунальної власності.

Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 04.07.2024 № 1723/9689, 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 проєкту рішення, серед іншого зазначено, що про факти вказаних у проєкті порушень адміністративному органу стало відомо 24.01.2025 року із позовної заяви Київської міської прокуратури від 21.01.2025 № 15/1-5016-24 (вх.08/2820 від 24.01.2025), що в цілому по строкам відповідає ч. 6 ст. 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 заступником керівника Київської міської прокуратури в інтересах держави до Київської міської ради та Товариства з обмеженою відповідальністю "Смарт Пропертіз" позову до Господарського суду міста Києва про зобов'язання Товариства з обмеженою відповідальністю "Смарт Пропертіз" (ЄДРПОУ: 42018680) повернути територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради (ЄДРПОУ: 22883141) земельну ділянку площею 1,0033 га на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:69:118:0066) привівши її у придатний для використання стан шляхом знесення самочинно збудованого об'єкту нерухомого майна - нежитлового будинку літ. А загальною площею 72,4 кв. м.; скасування державної реєстрації права власності за Товариством з обмеженою відповідальністю "Смарт Пропертіз" на нерухоме майно - нежитловий будинок літ. А загальною площею 72,4 кв.м. по на вул. Героїв Севастополя, 23-В (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 656409680000), здійснену на підставі рішення

державного реєстратора - приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Михайленко С.А. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 24.10.2019 року індексний номер 49329385, припинивши вказане право, із закриттям відповідного розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстраційної справи об'єкта нерухомого майна; визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 19.09.2024 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" **відкрито провадження у справі № 910/734/25.** На даний час триває розгляд господарської справи в суді першої інстанції.

Разом з тим, постановою Північного апеляційний господарський суд від "11" березня 2025 р. за клопотанням **прокуратури вжито заходи забезпечення позову, а саме:**

- до набрання рішенням законної сили у справі вжити заходи забезпечення позову шляхом **накладення арешту на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:69:118:0066 площею 1,0033 га** на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва;

- до набрання рішенням законної сили у справі вжити заходи забезпечення позову шляхом заборони державним реєстраторам прав на нерухоме майно в розумінні [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#), а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0066 площею 1,0033 га на вул. Героїв Севастополя, 23-В у Солом'янському районі міста Києва та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

- до набрання рішенням законної сили у справі вжити заходи забезпечення позову шляхом накладення арешту на нерухоме майно - нежитловий будинок літ. А загальною площею 72,4 кв.м. по вул. Героїв Севастополя, 23-В у м. Києві (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 656409680000);

- до набрання рішенням законної сили заборонити державним реєстраторам прав на нерухоме майно в розумінні [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](#), а також будь-яким іншим особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, будь-яким суб'єктам державної реєстрації прав та нотаріусам вчиняти будь-які дії, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно - нежитловий будинок літ. А загальною площею 72,4 кв.м. по вул. Героїв Севастополя, 23-В у м. Києві (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 656409680000), в тому числі приймати рішення про державну реєстрацію, здійснювати будь-яку державну реєстрацію змін стосовно вказаного

нерухомого майна та вносити будь-які записи про такі зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

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 8000000000:69:118:0066.

Однак підпунктом 2.2. цього проєкту рішення передбачено вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:69:118:0004 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 заходів забезпечення позову, накладених в межах судової справи № 910/734/25.***

А тому прийняття цього проєкту рішення на даний час є передчасним.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-234/ПР від 13.03.2025 у запропонованому вигляді потребує суттєвого доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/13278

Документ зареєстровано у картотеці:

Вид документа:

Стислий зміст:

Дата реєстрації 27.03.2025

Вхідна

Експертний висновок

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-234/ПР від 13.03.2025
Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 04.07.2024 № 1723/9689 «Про
затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки
(кадастровий номер 80000000000:69:118:0004) для будівництва і обслуговування
багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової
інфраструктури на вул. Героїв Севастополя, 23-б у Солом'янському районі міста Києва

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
27.03.2025 № 08/13278

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Бондаренко Володимир Володимирович Кількість ЕП: 1	27.03.2025 18:12:48 ;	27.03.2025 18:12:44 Розглянув;	27.03.2025 18:12:48 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	27.03.2025 07:49:44 ;		27.03.2025 07:49:44 