



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

04.04.2025 № 08/226-1578

На № 08/231-266/ПР від 27.03.2025

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 27.03.2025 № 08/231-266/ПР
«Про визнання недійсним рішень Київської міської ради від 30.05.2024
№ 632/8598 та від 29.02.2024 № 7855/7896»

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 рішень Київської міської ради від 30.05.2024 № 632/8598 «Про передачу громадянину Завацькому Андрію Богдановичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва» (506444298) та від 29.02.2024 № 7855/7896 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155) комунальної власності територіальної громади міста Києва для розміщення на експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі міста Києва» (263746491).

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, 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 те, що земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:63:245:0071, площею 0,0440 га на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва Київською міською радою раніше у власність або користування не надавалася, утворена в результаті поділу земельної ділянки площею 0,2778 га з кадастровим номером 8000000000:63:245:0155, яка в свою чергу відповідно до рішень Київської міської ради від 20.11.2014 № 395/395 «Про визначення переліку земельних ділянок для опрацювання можливості продажу їх (або право оренди на них) на земельних торгах», від 15.11.2016 № 416/1420 «Про продаж права оренди на земельні ділянки на земельних торгах (аукціоні) для будівництва, експлуатації та обслуговування підземно-надземного паркінгу з об'єктами соціально-побутового призначення на просп. Петра Григоренка, 3-Г у Дарницькому районі м. Києва» станом на момент прийняття вказаних рішень була вільною від капітальної забудови, натомість на земельній ділянці розташована нежитлова будівля, загальною площею 47,9 кв. м., яка перебуває у власності Завацького Андрія Богдановича, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.08.2021, номер запису про право власності 43342333, яка візуально є тимчасовою спорудою, відтак, враховуючи норми частини п'ятої статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» щодо обов'язковості висновків щодо застосування норм права, викладених у постановах Верховного Суду, для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідно норму права, самочинність будівництва нежитлової будівлі площею 47,9 кв. м. на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва за правилами статті 376 Цивільного кодексу України не породжує право власності на нього, що 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 постановах 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, а отже наявність самочинно збудованого майна не є підставою для позаконкурсної передачі у власність або користування земельної ділянки, той факт, що площа земельної ділянки, запроєктованої до передачі в оренду Завацькому Андрію Богдановичу у 10 разів перевищує площу об'єкту нерухомого майна, на ній розміщеного.

Проектом рішення передбачається визнати недійсним із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності) рішення Київської міської ради:

- від 30.05.2024 № 632/8598 «Про передачу громадянину Завацькому Андрію Богдановичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва» (506444298);

- від 29.02.2024 № 7855/7896 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155) комунальної власності територіальної громади міста Києва для розміщення на експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі міста Києва» (263746491).

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

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.

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 30.05.2024 № 632/8598 «Про передачу громадянину Завацькому Андрію Богдановичу земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва» та від 29.02.2024 № 7855/7896 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:63:245:0155) комунальної власності територіальної громади міста Києва для розміщення на експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій на просп. Петра Григоренка, 3-г у Дарницькому районі міста Києва» (263746491) із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності), у зв'язку з тим, що було встановлено самочинність будівництва нежитлової будівлі площею 47,9 кв.м на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому 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 отже наявність самочинно збудованого майна не є підставою для позаконкурсною

передачі у власність або користування земельної ділянки, той факт, що площа земельної ділянки, запроєктованої до передачі в оренду Завацькому Андрію Богдановичу у 10 разів перевищує площу об'єкту нерухомого майна.

Тобто, з переліку ознак, які визначені в частині другій статті 87 Закону України «Про адміністративну процедуру» вказаний адміністративний акт (рішення Київської міської ради від 29.02.2024 № 7855/7896) відповідає такій означі як: порушує норми матеріального права, а саме статті 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 29.02.2024 № 7855/7896 відсутнє посилання на наявність у зацікавленого суб'єкта господарювання права власності на майно, а саме рішення не встановлює правового титулу для земельної ділянки, що утворилася в результаті поділу. Більш того, земельна ділянка в результаті поділу залишилась 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.

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

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 29.02.2024 № 7855/7896 настали відповідні наслідки – в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:245:0155 були утворені дві інших земельні ділянки – площею 0,2338 га, кадастровий номер 8000000000:63:245:0070 та площею 0,0440 га, кадастровий номер 8000000000:63:245:0071, які на даний час є сформованими в розумінні ст. 79¹ Земельного кодексу України, що підтверджується відомостями з Державного земельного кадастру (містяться в матеріалах до проекту рішення).

Також відповідно до фактичних обставин справи, в результаті прийнятого Київською міською радою рішення від 30.05.2024 № 632/8598 настали відповідні наслідки – передано громадянину Завацькому Андрію Богдановичу в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0440 га (кадастровий номер 8000000000:63:245:0071) для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва 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 громадянином Завацьким Андрієм Богдановичем 04.10.2024 укладено договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Майорова А. В., за реєстровим № 1071.

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: 75386047 від 04.10.2024 (номер запису про інше речове право 56964406) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2910647580000).

Відповідно до пояснювальної записки від 04.04.2024 № ПЗН-64980 до вище вказаного проекту рішення, підставою для надання в оренду земельної ділянки є набуття 03.08.2021 у приватну власність громадянином Завацьким Андрієм Богдановичем нежитлової будівлі загальною площею 47,9 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2426459280000).

Зазначене свідчить про факт виконання рішень від 30.05.2024 № 632/8598 та від 29.02.2024 № 7855/7896, 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 постановах 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 оренди земельної ділянки від 04.10.2024 № 1071, укладений між Київською міською радою та громадянином Завацьким Андрієм Богдановичем для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва (кадастровий номер 80000000000:63:245:0071; площа 0,0440 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 12.08; справа № 506444298).

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 оренди земельної ділянки від 04.10.2024 № 1071, укладений між Київською міською радою та громадянином Завацьким Андрієм Богдановичем для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому 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 (протягом двох років) 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 оренди земельної ділянки від 04.10.2024 № 1071, укладений між Київською міською радою та громадянином Завацьким Андрієм Богдановичем для

експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на просп. Петра Григоренка, 5-В у Дарницькому районі міста Києва, відсутні.

3. Висновок.

Враховуючи вище наведене, проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-266/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 08/15528

Дата реєстрації 08.04.2025

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

ВИСНОВОК на проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-266/ПР
«Про визнання недійсним рішень Київської міської ради від 30.05.2024 № 632/8598 та від
29.02.2024 № 7855/7896»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
08.04.2025 № 08/15528

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	09.04.2025 13:24:36 ;	09.04.2025 13:24:32 Розглянув;	09.04.2025 13:24:36 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	08.04.2025 08:03:09 ;		08.04.2025 08:03:09 