



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

09.04.2025 № 08/226-1639

На № 08/231-267/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 № 08/231-267/ПР «Про відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ОМНІКС-АВТО» земельної ділянки в оренду на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському 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 відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ОМНІКС-АВТО» земельної ділянки в оренду на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва».

Проєкт рішення розроблений відповідно до статті 86, пунктів 2 та 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 відсутність виду використання земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:91:129:0012 площею 0,2940 га на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва у рішенні Київської

міської ради від 30.05.2024 № 639/8605, а також той факт, що на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна а саме автостоянка, що складається з будинку охорони літ «А» загальною площею 8,0 кв.м, огорожі - № 1, бетонно-гравітаційної подушки площею основи 2900 кв.м, (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2019762080000), які перебувають у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМНІКС-АВТО» право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу від 21.07.2023, номер відомостей про речове право: 51077242, утім відведена за позаконкурсною процедурою земельна ділянка у 367 разів більша, аніж площа об'єкту 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 Київська міська рада.

Проектом рішення передбачається відкликати рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ОМНІКС-АВТО» земельної ділянки в оренду на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва».

За наявною в управлінні інформацією наразі здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні № 42024100000000024 від 11.01.2024. Також повідомляємо, що надійшов запит з Київської міської прокуратури від 13.06.2024 № 15/1-412вих-24.

2. Зауваження та пропозиції до проекту рішення.

2.1. 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.

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*.

Правову основу механізму відкликання правомірного адміністративного акта становлять принципи верховенства права (ст. 5 Закону України «Про адміністративну процедуру»), та його складові – принципи законності (ст. 6 Закону України «Про адміністративну процедуру»), пропорційності (ст. 11 Закону України «Про адміністративну процедуру»).

Відповідно до ч. 3 ст. 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.

Проектом рішення передбачається відкликати рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ОМНІКС-АВТО» земельної ділянки в оренду на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва».

З преамбули до проекту рішення вбачається, що з переліку ознак, які визначені в ч. 3 ст. 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» вказаний адміністративний акт (рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605) 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 30.05.2024 № 639/8605 для товариства були встановлені такі обов'язки:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України;
- у місячний строк з дня набрання чинності цим рішенням надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для укладення договору оренди земельної ділянки (зокрема охоронний договір на зелені насадження або інформацію уповноваженого органу про відсутність зелених насаджень на земельній ділянці);
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- вжити заходів щодо державної реєстрації обмежень у використанні земельної ділянки у порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» та дотримуватися зареєстрованих обмежень;
- питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про

затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (зі змінами і доповненнями);

- частину земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства та Закону України «Про автомобільні дороги»;
- у разі необхідності проведення реконструкції питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України;
- сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою з моменту набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі розрахунку Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Відповідно до ст. 96 Земельного кодексу України землекористувачі зобов'язані:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

з) обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

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 30.05.2024 № 639/8605, не «виконало ТОВ ОМНІКС-АВТО». 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 товариством в установленому порядку.

Додатково звертаємо увагу, що у разі внесення змін до закону або істотної зміни фактичних обставин, тобто з підстави, визначеної п. 3 ч. 3 ст. 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 проєкті рішення вимог, визначених пунктами 2, 3 частини третьої статті 88 Закону України «Про адміністративну процедуру» ставлять під сумнів законність прийняття цього проєкту 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.*

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, згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ***в результаті прийнятого Київською міською радою рішення від 30.05.2024 № 639/8605*** між Київською

міською радою та ТОВ «ОМНІКС-АВТО» було укладено *договір оренди землі від 26.08.2024, серія та номер: 3368, строком на 15р., (дата закінчення дії: 26.08.2039).*

Зазначене свідчить про факт виконання рішення від 30.05.2024 № 639/8605, 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 30.05.2024 № 639/8605, вказані в преамбулі до проєкту рішення, ґрунтуються на тому, що на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна а саме автостоянка, що складається з будинку охорони літ «А» загальною площею 8,0 кв.м, огорожі - № 1, бетонно-гравітаційної подушки площею основи 2900 кв.м, утім за позаконкурсною процедурою земельна ділянка у 367 разів більша, аніж площа об'єкту 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 Київська міська рада

Принагідно зазначаємо, що управління неодноразово звертало увагу на зазначені порушення в проєктах 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. Пунктом 2 проєкту рішення передбачено розірвати договір оренди земельної ділянки від 26.08.2024 № 3368, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОМНІКС-АВТО» на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:91:129:0012; площа 0,2940 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.10).

Принагідно зазначаємо, що підстави розірвання договору оренди земельної ділянки визначені в законі та визначаються в договорах оренди земельних ділянок.

Зокрема, відповідно до ст. 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 цього Закону та умовами 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.

Таким чином, розірвання чинних договорів оренди має відбуватися у визначений законом та кожним конкретним договором спосіб, адже не дотримання встановленого порядку і способу розірвання договорів оренди може потягнути за собою ризики судового оскарження таких рішень та дій ради.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської ради № 08/231-267/ПР від 27.03.2025 у запропонованому вигляді потребує суттєвого доопрацювання згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

З повагою

начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/15961

Дата реєстрації 10.04.2025

Документ зареєстровано у картотечі:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 27.03.2025 № 08/231-267/ПР «Про відкликання рішення Київської міської ради від 30.05.2024 № 639/8605 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ОМНІКС-АВТО» земельної ділянки в оренду на вул. Тираспольській, 12 у Шевченківському районі міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Київська міська рада
10.04.2025 № 08/15961

Перелік електронних підписів

ПІБ	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	10.04.2025 14:07:56 ;	10.04.2025 14:07:54 Розглянув;	10.04.2025 14:07:56 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	10.04.2025 11:18:12 ;		10.04.2025 11:18:12 