

08/231-233/17P
13.03.2025



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія ІХ скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802) Проект

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 набуття права власності на нежитлові приміщення з № 1 по № 7 (група приміщень № 1), підвал (літ. Б) загальною площею 104,3 кв.м. фізичною особою-підприємцем Федорук Валентиною Михайлівною 28.07.2023 за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень № 12/23, які в подальшому передані до статутного капіталу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ідентифікаційний код 42613275, місцезнаходження юридичної особи: 03110, місто Київ, вул. Солом'янська, 3, офіс 6) та зареєстровані як нежитлова будівля (номер відомостей про речове право 55310839 від 30.05.2024 року), що в свою чергу стало підставою для передачі в оренду на 10 років земельної ділянки із кадастровим номером 8000000000:72:021:0007 площею 0,0994 га 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, 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, а також враховуючи, що про факти вказаних порушень адміністративному органу стало відомо 25.02.2025 року із листа Солом'янської окружної прокуратури м. Києва № 44-2241ВИХ-25, тобто враховуючи, що рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА»

земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» прийнято на підставі поданої недостовірної інформації Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Визнати недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності).

2. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 10.12.2024 № 5052, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007; площа 0,0994 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 450440802).

3. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

3.1. Це рішення довести до відома ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» шляхом надсилання його поштою (рекомендованим листом з повідомленням про вручення).

3.2. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007 у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4. Дане рішення набирає чинності з дня доведення його до відома ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА».

5. Рішення Київської міської ради може бути оскаржено до Київського окружного адміністративного суду, який знаходиться за адресою: бульв. Лесі Українки, 26а, м. Київ, 01133, шляхом подання позовної заяви відповідно до вимог Кодексу адміністративного судочинства України.

Відповідно до частини четвертої статті 150 Кодексу адміністративного судочинства України подання позову, а також відкриття провадження в адміністративній справі не зупиняють дію оскаржуваного рішення суб'єкта владних повноважень, якщо суд не застосував відповідні заходи забезпечення позову.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради  Володимир БОНДАРЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

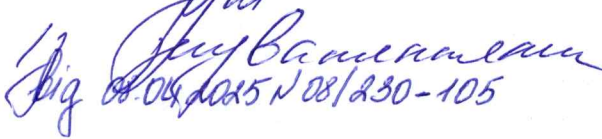
03.04.2025

Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування
та земельних відносин

Голова
ГОЛОВУЮЧИЙ НА ПОЗАЧЕРГОВСЬМУ
ЗАСІДАННІ
Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради


Михайло ТЕРЕНТЬСЬВ
Олесь МАЛЯРЕВИЧ


Валентина ПОЛОЖИШНИК


03.04.2025 № 08/230-105

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

«Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802)

1. Фізична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА»
Реєстраційний номер:	від 19.06.2024 № 450440802

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:012:0007).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, р-н Солом'янський, вул. Міцкевича Адама, 1-А
Площа	0,0994 га
Вид та термін	оренда на 10 років
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі)
Нормативна грошова оцінка	7 308 738 грн 74 коп.
Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені	

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Рішенням Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 передано ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельну ділянку в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва, площа 0,0994 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07.

Разом із цим, набуття права власності саме на нежитлові приміщення з № 1 по № 7 (група приміщень № 1), підвал (літ. Б) загальною площею 104,3 кв.м. фізичною особою-підприємцем Федорук Валентиною Михайлівною 28.07.2023 за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень № 12/23, які в подальшому передані до статутного капіталу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ідентифікаційний код 42613275, місцезнаходження юридичної особи: 03110, місто Київ, вул. Солом'янська, 3, офіс б) унеможливило реєстрацію вказаного об'єкту нерухомого майна як нежитлової будівлі (номер відомостей про речове право 55310839 від 30.05.2024 року).

Передача земельної ділянки за позаконкурсною процедурою для цілей, які не пов'язані із експлуатацією та обслуговуванням вказаного майна (саме для будівництва) та власне розмір земельної ділянки значно перевищує площу об'єкта нерухомого майна, на ній розташованого, 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.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802) із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності).

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	На земельній ділянці розташована нежитлова будівля загальною площею 104,3 кв. м, яка перебуває у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.05.2024, номер відомостей про речове право 55310839 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.06.2024 № 383784686). Вирішується питання щодо оскарження.
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової (витяг з містобудівного кадастру наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.07.2024 № 055-6164).

Правовий режим:	Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 09.11.2023, номер відомостей про речове право 52524500 (інформація з Державного реєстру речових прав від 20.06.2024 № 383784446).
Розташування в зеленій зоні:	Земельна ділянка не входить до зеленої зони.

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок визнання недійсним рішення Київської міської ради та розірвання договору оренди земельної ділянки визначено Земельним кодексом України, законами України «Про адміністративну процедуру», «Про оренду землі».

Разом із цим, суб'єкт подання керується нормою 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 відповідну норму права.

Проект рішення містить інформацію про заявника, що відноситься до інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Орієнтовні втрати бюджету міста Києва від оренди земельної ділянки відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» складуть: 365 436 грн 94 коп. (5%).

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802) із зворотною дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності).

Суб'єктом подання проекту рішення є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО. Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення та доповідачем під час пленарного засідання Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО.

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради



Володимир БОНДАРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
Управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmg.gov.ua, сайт: kmg.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

08.04.2025 № 08/230-105

На № _____ від _____

Постійній комісії Київської
міської ради з питань
архітектури, містопланування та
земельних відносин

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 13.03.2025 № 08/231-233/ПР
«Про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 19.09.2024
№ 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вул. Адама
Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» (450440802)

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
(далі – управління) опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого
зазначаємо таке.

Проєктом рішення пропонується визнати недійсним рішення Київської
міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду
на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва» із зворотною
дією в часі (тобто з дня набрання ним чинності); розірвати договір оренди
земельної ділянки від 10.12.2024 № 5052, укладений між Київською міською
радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КІНГСТА» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Адама
Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер
8000000000:72:012:0007; площа 0,0994 га; категорія земель – землі житлової та
громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07;
справа № 450440802).

До проєкту рішення додано висновок управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва від 24.03.2025 №08/226-1379 (далі –
висновок), в якому зазначено, що *«За наявною в управлінні інформацією
кримінальних проваджень, що стосуються поданого проєкту слід зазначити,
що здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні
№ 5202300000000154 від 03.04.2023. Запити правоохоронних органів не
надходили, окрім пов'язаних поданням позову».*

Крім того, у висновку зазначається, що *«за наслідками поданого
керівником Солом'янської окружної прокуратури міста Києва в інтересах*

держави до Київської міської ради та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» позову до Господарського суду міста Києва про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 19.09.2024 № 128/9936 «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду на вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва»; визнання недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,0994 га по вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007), укладений між Київською міською радою (ЄДРПОУ 22883141) та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ЄДРПОУ 42613275), який 10.12.2024 посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Біловар І.О. та зареєстровано в реєстрі за № 5052, з одночасним припиненням державної реєстрації права оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (номер запису про інше речове право 57946883) (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2830048680000); зобов'язати ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (ЄДРПОУ 42613275) повернути територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради (ЄДРПОУ 22883141, вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001) земельну ділянку площею 0,0994 га по вулиці Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007), у стані, придатному для її подальшого використання.

Національним антикорупційним бюро України у ході досудового розслідування у кримінальному провадженні № 5202300000000154 від 03.04.2023 згідно з постановою про арешт майна накладено попередній арешт (із заборонаю відчуження та розпорядження) на майно, яке на праві власності належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради, а саме на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Адама Міцкевича, 1-А, що перебуває в користуванні (на праві оренди) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (код ЄДРПОУ 42613275).

Разом з тим, ухвалою Вищого антикорупційного суду у справі 991/1097/25 від 10.02.2025 накладено арешт, шляхом позбавлення права відчуження та розпорядження на земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Адама Міцкевича, 1-А.

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 8000000000:72:012:0007».

Також до матеріалів проєкту рішення додані:

- лист Департаменту територіального контролю міста Києва від 13.03.2025 №064-3688, в якому зазначено, що на вул. А. Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі відсутні будівлі та споруди, а також додані фотосвідчення на 4 аркушах.

- лист Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва від 12.03.2025 №073-790, в якому зазначено, що за результатами пошуку відомостей на порталі Єдиної державної електронної

системи у сфері будівництва за параметрами, зазначеними у дорученні від 11.03.2025 № 10018, у Реєстрі будівельної діяльності відсутня інформація щодо документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів на земельній ділянці за адресою та з кадастровим номером вул. А. Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі (8000000000:72:012:0007).

За результатами опрацювання проєкту рішення надаємо такі зауваження.

1. Зауважуємо, що проєкт рішення Київської міської ради від 02.07.2024 № 08/231-957/ПР «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі на вул. Міцкевича Адама, 1-А у Солом'янському районі міста Києва» (далі – проєкт рішення № 08/231-957/ПР), яким передбачалося передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА», за умови виконання пункту 2 цього рішення, в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0994 га (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007) для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на вул. Міцкевича Адама, 1-А у Солом'янському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30 травня 2024 року, номер відомостей про речове право 55310839) (категорія земель – землі житлової та громадської забудови), заява ДЦ від 18 червня 2024 № 66003-008700921-031-03, справа № 450440802.

За результатами опрацювання вищезазначеного проєкту рішення № 08/231-957/ПР, управлінням було надано рекомендації від 09.08.2024 № 08/230-979.

Разом з тим, відповідно до витягу з протоколу 18/83 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин від 05.07.2024, на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин від 05.07.2024 проєкт рішення № 08/231-957/ПР був підтриманий з рекомендаціями, якими було передбачено:

- виключити із назви та пункту 1 проєкту рішення слова «для експлуатації та обслуговування будівель торгівлі»;

- доповнити преамбулу проєкту рішення посиланням на статтю 128 Земельного кодексу України та зверненням ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» від 04.07.2024 вх. № 08/26312;

- доповнити проєкт рішення новим пунктом 6 такого змісту: «6. Надати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007) площею 0,0994 га на вул. Міцкевича Адама, 1-А у Солом'янському районі міста Києва, що підлягає продажу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» (код виду цільового призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель землі житлової та громадської забудови)»;

- доповнити проєкт рішення новим пунктом 7 такого змісту: «7. Надати Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) дозвіл на укладення (підписання) з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки, зазначеної в пункті 6 цього рішення»;

- нумерацію пунктів проєкту рішення привести у відповідність до запропонованих змін.

Проєкт рішення № 08/231-957/ПР на пленарному засіданні Київської міської ради був підтриманий з рекомендаціями постійної комісії.

Водночас зауважуємо, що відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 опрацювання управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради рекомендацій, зауважень, внесених постійними комісіями Київської міської ради, Регламентом не передбачено.

2. Пунктом 2 проєкту рішення пропонується розірвати договір оренди земельної ділянки від 10.12.2024 № 5052, укладений між Київською міською радою та ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІНГСТА» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на вул. Адама Міцкевича, 1-А у Солом'янському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:72:012:0007; площа 0,0994 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07; справа № 450440802) (далі – договір оренди).

З цього приводу зауважуємо, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» (далі - Закон), законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Частиною першою статті 32 Закону встановлено, що 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.

Своєю чергою, стаття 31 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Також наведеною статтею встановлено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Також, стаття 2 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що вчинення процедурних дій, прийняття процедурних рішень у сфері оренди землі здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про адміністративну процедуру», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом та статтею 17-2 Земельного кодексу України.

Також, відповідно до частини 9 статті 17-2 Земельного кодексу України встановлено обов'язковість мотивування (обґрунтування) адміністративного акта у сфері земельних відносин у разі, якщо таким актом:

прийнято рішення про використання земельної ділянки, що перебуває у користуванні на правах оренди, емфітевзису, суперфіцію, для розміщення об'єктів, 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";

розірвано договір оренди земельної ділянки державної, комунальної власності, емфітевзису, суперфіцію щодо такої земельної ділянки, за умови що відповідно до закону або згідно з договором сторона договору, якою є адміністративний орган, має право розірвати договір в односторонньому порядку;

в інших випадках, визначених цим Кодексом, Законом України «Про адміністративну процедуру» та іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин.

Обов'язок мотивування (обґрунтування) адміністративного акта є одним з найважливіших елементів адміністративної процедури. При цьому такий обов'язок стосується саме негативних адміністративних актів.

Таким чином, у визначеній Земельним кодексом України вимозі щодо обов'язковості мотивувати такий адміністративний акт реалізовано принцип обґрунтованості адміністративного акта передбачений частиною третьою статті 8 Закону України «Про адміністративну процедуру», відповідно до якого адміністративний акт, який може негативно вплинути на право, свободу чи законний інтерес особи, повинен містити мотивувальну частину.

У зв'язку з чим зауважуємо на необхідності дотримання вищенаведених вимог законів України при прийнятті проекту рішення.

3. Підпунктом 3.2. пункту 3 проекту рішення передбачається Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:012:0007 у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Водночас, відповідно до вищезазначеної інформації наведеної у висновку, на вказану земельну ділянку накладено арешт.

Зауважуємо, що відповідно до змісту частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом, є підставою для відмови в державній реєстрації прав.

Крім того, згідно з частиною першою статті 25 Закону, проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

4. Проект рішення є адміністративним актом в розумінні Закону України «Про адміністративну процедуру» (далі – Закон).

За загальним правилом адміністративний акт визнається недійсним шляхом прийняття адміністративного акта відповідно до вимог Закону (частина 4 статті 86), тобто за повною процедурою, визначеною нормами Закону.

У зв'язку із чим зауважуємо, що статтею 17 Закону передбачено право особи на участь в адміністративному провадженні.

Відповідно до частин першої та другої вищезазначеної статті 17 Закону, особа має право бути заслуханою адміністративним органом, надавши пояснення та/або заперечення у визначеній законом формі до прийняття адміністративного акта, який може негативно вплинути на право, свободу чи законний інтерес особи. Адміністративний орган зобов'язаний здійснювати інформування та консультування учасників адміністративного провадження з питань, що стосуються адміністративного провадження, а також щодо змісту їхніх прав та обов'язків.

Статтею 32 Закону встановлено процедуру інформування та залучення зацікавлених осіб для надання пояснень і для участі у процедурних діях в межах адміністративного провадження.

Відповідно до положень зазначеної статті 32 Закону, учасник адміністративного провадження, особа, яка сприяє розгляду справи, залучаються адміністративним органом для надання пояснень і для участі у процедурних діях шляхом вручення (направлення) запрошення.

Запрошення учасника адміністративного провадження, особи, яка сприяє розгляду справи, здійснюється не пізніше ніж за сім календарних днів до дня відповідної процедурної дії. Цей строк може бути зменшено у разі, якщо обставини вимагають прийняття рішення у найменший строк, про що у запрошенні надається обґрунтоване пояснення. Запрошення вручається особисто під підпис, надсилається поштовим відправленням або іншими засобами зв'язку (телефоном, електронною поштою тощо) за наявними у справі контактними даними, про що в матеріалах справи робиться відповідний запис.

У запрошенні зазначаються:

- 1) найменування та адреса адміністративного органу;
- 2) назва справи, статус та мета, з якою запрошується учасник адміністративного провадження, особа, яка сприяє розгляду справи;
- 3) дата, час і місце, куди запрошується учасник адміністративного провадження, особа, яка сприяє розгляду справи;
- 4) контактний номер телефону та адреса електронної пошти адміністративного органу, прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) посадової особи адміністративного органу, яка розглядає справу;
- 5) інші відомості (за потреби).

Адміністративний орган повідомляє учасника адміністративного провадження, особу, яка має право брати участь в адміністративному провадженні, про початок здійснення адміністративного провадження, а також у випадках, передбачених цим Законом, - про процедурні рішення і процедурні дії в такому провадженні.


При цьому, відсутність запрошеного належним чином учасника адміністративного провадження, особи, яка сприяє розгляду справи, не

перешкоджає вчиненню процедурних дій, якщо це не впливає на належний розгляд справи.

Разом з тим, матеріали проєкту рішення не містять інформації щодо дотримання вищезазначеної процедури.

5. Також рекомендуємо врахувати те, що кадастровий номер земельної ділянки зазначений у преамбулі проєкту рішення та пункті 2, підпункті 3.2. пункту 2 проєкту рішення відрізняються, а тому проєкт рішення потребує техніко-юридичного доопрацювання.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК