

ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД міста КИЄВА 01051, м. Київ, вул. Болбочана Петра  
8, корпус 1Р І Ш Е Н Н Я

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

04 липня 2018 року N 826/6638/18

Окружний адміністративний суд міста Києва у складі головуючого судді Патратій О.В., розглянувши в порядку письмового провадження справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Н.В.ІНВЕСТ" до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання протиправним та скасування рішення, зобов'язання вчинити дії,-

#### ВСТАНОВИВ:

Товариство з обмеженою відповідальністю "Н.В.ІНВЕСТ" звернулось до Окружного адміністративного суду міста Києва з адміністративним позовом до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в якому просить суд:

- визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затверджене наказом від 05.03.2018 р. N 180;

- зобов'язати Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) скласти та надати ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки площею 0,0601 га, кадастровий номер - НОМЕР\_1, вид використання - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку, яка розташована по АДРЕСА\_1.

В обґрунтування заявлених вимог позивач зазначає, що оскільки ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" є орендарем відповідної земельної ділянки, він має право планування та забудови такої земельної ділянки в межах її цільового призначення.

Також у відповідача були відсутні правові підстави для відмови у наданні позивачу містобудівних умов та обмежень забудови спірної земельної ділянки, оскільки позивачем для отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки було подано всі необхідні документи, визначені частиною 3 [статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#). Більш того, відповідачем не зазначено, які саме документи, з визначеного законом переліку, не були подані ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ".

Крім того, [рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року N 868/4306](#), яким орендовану позивачем земельну ділянку площею 0,0601 га, передано в користування з видом використання для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку не скасоване, а іншого рішення про зміну функціонального (цільового) призначення відповідної земельної ділянки (категорії землі) Київрада не приймала, у зв'язку з цим, за цільовим призначенням орендована позивачем вищезазначена земельна ділянка призначена саме для будівництва та обслуговування

будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку, що власне підтверджується витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.11.2017 р. N НВ-8000664162017.

Відповідач у відзиві на позовну заяву проти позову заперечив, посилаючись на те, що за результатами розгляду заяви позивача від 16.02.2017 р. із доданими документами, Департаментом підготовлено мотивовану відмову у наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки у зв'язку із невідповідністю намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, а саме Детальному плану території в межах просп. Повітрофлотського, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій, затвердженого [рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 N 46/1949](#), відповідно до якого на зазначеній території передбачено будівництво підземного паркінгу з влаштуванням озеленення на покрівлі, будівництво будь-яких капітальних споруд вище відмітки 0,000 не передбачено.

Оцінивши належність, допустимість і достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок наявних у матеріалах справи доказів у їх сукупності, за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на їх безпосередньому, всебічному, повному та об'єктивному дослідженні, суд приходять до наступних висновків.

Судом встановлено, що 20.10.2017 року між ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" та Київською міською радою було укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого, Орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 06.07.2017 р. N 576/2819, за актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку (далі - об'єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором. Об'єктом оренди, відповідно до цього Договору, є земельна ділянка площею 0,0601 га, розташована за адресою: АДРЕСА\_1, за цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги, кадастровий номер - НОМЕР\_1.

Відповідне право оренди зазначеної земельної ділянки зі строком дії до 20.10.2027 р., вид використання земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку, зареєстроване за позивачем у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.10.2017 р.

Наведені відомості, у тому числі щодо цільового призначення земельної ділянки, також підтверджуються витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.11.2017 р. N НВ-8000664162017.

З метою отримання на вказану земельну ділянку містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" звернулось до Центру надання адміністративних послуг із заявою про надання адміністративної послуги "Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки", додавши до неї наступні документи:

- засвідчену в установленому порядку копію договору купівлі-продажу будівлі нежитлового будинку N 209 від 25.02.2016 р.;
- копію витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.02.2016 р. індексний номер 54006166;
- копію договору оренди земельної ділянки від 20.10.2017 р. N 1143;
- копію витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.10.2017 р. індекс. N 101034415;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.11.2017 р.;
- витяг з містобудівного кадастру від 22.09.2016 N 9338/0/12-2/12-03-16;
- ситуаційний план (схему) щодо місцезнаходження земельної ділянки;
- викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;
- черговий кадастровий план від 23.06.17 р.;
- фотофіксацію земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженим наказом Департаменту від 05.03.2018 р. N 180 на заяву до ЦНАП від 12.02.2018 р. N 72005-2682671-013-12, позивача було повідомлено про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва медичного діагностичного реабілітаційного центру з підземним паркінгом зі знесенням існуючого нежитлового будинку на АДРЕСА\_1, у зв'язку з невідповідністю намірів забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, оскільки відповідно до Детального плану території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій, затвердженого [рішенням Київською міською радою від 24 вересня 2015 року N 46/1949](#), на зазначеній території передбачено будівництво підземного паркінгу з влаштуванням озеленення на покрівлі (будівництво будь-яких капітальних споруд вище відмітки 0,000 не передбачено).

Не погоджуючись з такою відмовою позивач і звернувся до суду з даним позовом.

Надаючи оцінку спірним правовідносинам суд зазначає наступне.

Відповідно до п. 8 ч. 1 [ст. 1 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" N 3038-VI від 17.02.2011 р.](#) (далі - [Закону N 3038-VI](#)) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства (ч. 2 [ст. 24 Закону N 3038-VI](#)).

Згідно з [ст. 25 Закону N 3038-VI](#) режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, за межами населених пунктів встановлюється відповідними районними державними адміністраціями, а в разі відсутності адміністративного району - відповідно Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, Севастопольською міською державними адміністраціями. Узгодження питань щодо забудови визначених для містобудівних потреб територій суміжних територіальних громад здійснюється на підставі відповідних угод, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів. Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне

за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.

Відповідно до ч. 1, 2 та 5 [ст. 20 Земельного кодексу України](#) (далі - [ЗК України](#)) віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених [статтею 122 цього Кодексу](#).

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Аналізуючи зміст наведених законодавчих норм слід дійти висновку, що планування та забудова земельних ділянок здійснюється, у тому числі, їх орендарями, виключно в межах їх цільового призначення.

Відповідно до положень частини першої [статті 93 ЗК України](#), право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Як вбачається з матеріалів справи, на підставі [рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року N 868/4306](#), між Київською міською радою та ОСОБА\_3 23 травня 2012 року було укладено договір оренди земельної ділянки, за яким на 10 років передано в оренду земельну ділянку площею 0,0601 га (кадастровий номер НОМЕР\_1), для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку.

25.02.2016 року між ОСОБА\_4, як власником нежитлого будинку, та ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" було укладено договір купівлі-продажу нежитлового будинку, який розташований за адресою: АДРЕСА\_1, на земельній ділянці за кадастровим номером НОМЕР\_1.

Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду внаслідок [ст. 120 ЗК України](#), відповідно до частини другої якої якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Аналогічна за змістом норма міститься і в ч. 3 [ст. 7 Закону України "Про оренду землі" N 161-XIV від 06.10.98 р.](#)

[Рішенням Київської міської ради від 6 липня 2017 року N 756/2918](#) передано ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" за умови виконання пункту 2 цього [рішення](#), в оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,0601 га (кадастровий номер НОМЕР\_1, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку N НВ-8000272192016) для будівництва, експлуатації та

обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку на АДРЕСА\_1 із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з переходом права власності на майно (договір купівлі-продажу нежилого будинку від 25.02.2016 N 209), (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код КВПЦЗ 03.03, заява ДЦ N 11331-000238908-014 від 17.03.2017, справа А-23139).

Пунктом другим зазначеного [рішення](#) передбачено, що Товариству з обмеженою відповідальністю "Н.В.ІНВЕСТ" доручається: Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог [статті 96 Земельного кодексу України](#). У місячний термін надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені чинним законодавством, необхідні для укладання договору оренди земельної ділянки. 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. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному чинним законодавством України. Питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством.

На підставі наведеного рішення Київської міської ради 20 жовтня 2017 року між Київською міською радою та ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" було укладено договір оренди земельної ділянки, за яким на 10 років передано в оренду земельну ділянку площею 0,0601 га (кадастровий номер НОМЕР\_1), яка розташована за адресою: АДРЕСА\_1, для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку (а. с. 17-19).

Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.11.2017 р. N НВ-8000664162017, орендована ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" земельна ділянка площею 0,0601 га, розташована за адресою: АДРЕСА\_1, за кадастровим номером НОМЕР\_1 за цільовим призначенням призначена для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку (а. с. 21-22).

Таким чином, враховуючи те, що ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" є орендарем відповідної земельної ділянки, підприємство має право здійснювати планування та забудову такої земельної ділянки в межах її цільового призначення.

Більш того, відповідно до ч. 2 [ст. 20 Земельного кодексу України](#) Київська міська рада власним рішенням від 6 липня 2017 року N 756/2918 визначила категорію земельної ділянки орендованої позивачем (кадастровий номер НОМЕР\_1) - землі житлової та громадської забудови, код КВПЦЗ 03.03, заява ДЦ N 11331-000238908-014 від 17.03.2017, справа А-23139).

За приписами пунктів 1, 2, 3 частини 5 [статті 26 Закону N 3038-VI](#) проектування та будівництво об'єктів здійснюється власником або користувачами земельних ділянок у такому порядку: отримання замовником або проектувальником вихідних даних; розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених [статтею 31 цього Закону](#), її експертизи; затвердження проектної документації.

Частиною 1 [статті 29 Закону N 3038-VI](#) встановлено, що основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження; 2) технічні умови; 3) завдання на проектування.

Згідно частини 3 [статті 29 Закону N 3038-VI](#) містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються: 1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію; 2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації); 3) вкопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000; 4) витяг із Державного земельного кадастру.

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

Згідно частини 4 [статті 29 Закону N 3038-VI](#) підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

- 1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;
- 2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;
- 3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень здійснюється шляхом направлення листа з обґрунтуванням підстав такої відмови відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання.

Частиною 6 [статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) надання містобудівних умов та обмежень або прийняття рішення про відмову в їх наданні здійснюється відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви, затверджується наказом такого органу.

Таким чином, з аналізу вищенаведених норм вбачається, що відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви повинен прийняти одне з можливих рішень: про надання містобудівних умов та обмежень або про відмову у їх наданні.

Прийняття будь-якого іншого рішення, у тому числі щодо залишення заяви про надання містобудівних умов та обмежень без розгляду та повернення замовнику документів законодавством не передбачено. При цьому, єдиною підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є власне невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Будь-яких інших підстав містобудівним законодавством не закріплено.

Як вбачається з опису документів, що надано ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" до ЦНАП для виконання адміністративної послуги (а. с. 13-14), позивачем для отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки було подано всі необхідні документи, визначені частиною 3 [статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#).

Таким чином, у відповідача були відсутні правові підстави для відмови у наданні позивачу

містобудівних умов та обмежень забудови спірної земельної ділянки.

При цьому, відповідачем не зазначено, які саме документи, з визначеного законом переліку, не були подані ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ", а також не надано доказів наявності обставин невідповідності намірів забудови спірної земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні, що могло слугувати підставою для відмови у видачі позивачу містобудівних умов та обмежень.

Наведене підтверджується витягом з містобудівного кадастру від 22.09.2016 N 9338/0/12-2/12-03-16 (а. с. 24-30), відповідно до якого, земельна ділянка належить до багатоповерхової забудови.

Крім того, як вже було зазначено вище, [рішеннями Київської міської ради від 27 травня 2010 року N 868/4306](#), яким орендовану позивачем земельну ділянку площею 0,0601 га, розташовану за адресою: АДРЕСА\_1, з кадастровим номером НОМЕР\_1, передано в користування з видом використання для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку.

Наразі наведене вище [рішення Київської міської ради від 27 травня 2010 року N 868/4306](#) не скасоване, а Київрада не приймала іншого рішення про зміну функціонального (цільового) призначення відповідної земельної ділянки (категорії землі).

У зв'язку з цим, за цільовим призначенням орендована позивачем вищезазначена земельна ділянка призначена саме для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку, що власне підтверджується витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.11.2017 р. N НВ-8000664162017.

Водночас, діючим земельним законодавством не передбачена можливість визначення (встановлення та/або зміни) функціонального призначення земельних ділянок Концепцією розвитку міста або детальним планом території.

Отже, наразі відсутні будь-які докази невідповідності намірів забудови ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні, а відтак, у відповідача були відсутні правові підстави для відмови у наданні позивачу містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Доводячи невідповідність намірів позивача з забудови вказаної земельної ділянки положенням містобудівної документації на місцевому рівні, відповідач посилається на те, що [рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 року N 46/1949](#) було затверджено "Детальний план території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій у Солом'янському районі м. Києва", відповідно до якого земельна ділянка (кадастровий номер НОМЕР\_1) відноситься до зони забудови, на якій передбачено будівництво підземного паркінгу з влаштуванням озеленення на покрівлі (будівництво будь-яких капітальних споруд вище відмітки 0,000 не передбачено).

Проте, на думку суду, такі доводи є необґрунтованими, оскільки рішенням Київської міської ради від 20.10.2017 року N 756/2918, земельну ділянку площею 0,0601 га (кадастровий номер НОМЕР\_1) передано ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ", в оренду на 10 років, для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку. Дане рішення Київської міської ради, яке прийнято пізніше ніж рішення ради, на яке посилається відповідач, на даний час є чинним, і у встановленому законодавством порядку не скасовувалось та не визнавалось недійсним.

Крім того, відповідно до ч. 2 [ст. 20 Земельного кодексу України](#) зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених [статтею 122 цього Кодексу](#).

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого [рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року N 370/1804](#), земельна ділянка (кадастровий номер НОМЕР\_1), за адресою АДРЕСА\_1 відноситься до громадських будівель та споруд.

Також на земельній ділянці знаходиться нежитлова будівля, що належить позивачу на праві власності, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.02.2016 р.

Отже, доказом того, що наміри позивача по забудові земельної ділянки відповідають цільовому призначенню та містобудівній документації на місцевому рівні є договір оренди земельної ділянки та відповідний витяг з земельного кадастру та реєстру прав, витяг з містобудівного кадастру від 22.09.2016 N 9338/0/12-2/12-03-16 та той факт, що [рішенням Київської міської ради від 27 травня 2010 року N 868/4306](#) було затверджено проект землеустрою, та підтверджено рішенням Київської міської ради від 20.10.2017 року N 756/2918, яким було встановлено цільове призначення земельної ділянки за вказаною адресою з передачею її в оренду позивачу саме для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку.

Наведене також підтверджується листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради від 12.06.2018 року N 057029-12577.

Надаючи правову оцінку вказаній вище відмові у видачі містобудівних умов та обмежень суд, відповідно до частин 1, 2 [ст. 6 КАС України](#) суд застосовує принцип верховенства права з урахуванням судової практики Європейського Суду з прав людини.

Так, відповідно до ст. 1 Першого протоколу про захист прав людини і основоположних свобод кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Відповідно до рішення ЄСПЛ в справі "EAST/WEST ALLIANCE LIMITED" ПРОТИ УКРАЇНИ" (Заява N 19336/04) згідно з усталеною практикою Суду стаття 1 Першого протоколу до Конвенції містить три окремі норми: перша, що виражається в першому реченні першого абзацу та має загальний характер, закладає принцип мирного володіння майном. Друга норма, що міститься в другому реченні того ж абзацу, охоплює питання позбавлення права власності та обумовлює його певними критеріями. Третя норма, що міститься в другому абзаці, визнає право договірних держав, серед іншого, контролювати використання майна в загальних інтересах. Друга та третя норми, які стосуються конкретних випадків втручання у право мирного володіння майном, повинні тлумачитися у світлі загального принципу, закладеного першою нормою (див., серед інших джерел, рішення у справах "Імобіліаре Саффі проти Італії" [ВП], заява N 22774/93, п. 44, ЕЧП 1999-V, та "Вістіньш і Перепьолкінс проти Латвії" [ВП], заява N 71243/01, п. 93, від 25 жовтня 2012 року).

В п. 167 вказаного рішення зазначено, що перша та найбільш важлива вимога статті 1 Першого протоколу до Конвенції полягає у тому, що будь-яке втручання державного органу



у право на мирне володіння майном повинно бути законним (див. рішення у справі "Іатрідіс проти Греції" [ВП], заява N 31107/96, п. 58, ЕСНР 1999-II). Вимога щодо законності у розумінні Конвенції вимагає дотримання відповідних положень національного законодавства та відповідності принципів верховенства права, що включає свободу від свавілля (див. рішення у справі "Антріш проти Франції", від 22 вересня 1994 року, Series A N 296-A, п. 42, та "Кушоглу проти Болгарії", заява N 48191/99, п. п. 49 - 62, від 10 травня 2007 року).

Відповідно до п. 168 зазначеного рішення ЄСПЛ, будь-яке втручання державного органу у право на мирне володіння майном повинно забезпечити "справедливий баланс" між загальним інтересом суспільства та вимогами захисту основоположних прав конкретної особи. Необхідність досягнення такого балансу відображена в цілому в структурі статті 1 Першого протоколу. Необхідного балансу не вдасться досягти, якщо на відповідну особу буде покладено індивідуальний та надмірний тягар (див., серед інших джерел, рішення від 23 вересня 1982 року у справі "Спорронг та Льонрот проти Швеції", п. п. 69 і 73, Series A N 52). Іншими словами, має існувати обґрунтоване пропорційне співвідношення між засобами, які застосовуються, та метою, яку прагнуть досягти (див., наприклад, рішення від 21 лютого 1986 року у справі "Джеймс та інші проти Сполученого Королівства", п. 50, Series A N 98).

Таким чином, визначення органом місцевого самоврядування позивачеві цільового використання земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку і ненадання йому містобудівних умов та обмежень, на підставі яких і реалізується цільове використання земельної ділянки, однозначно є порушенням права позивача на мирне володіння його власністю, що полягає у перешкоджанні у цільовому використанні земельної ділянки.

Відповідно до [ст. 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод](#) кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження.

Також, [статтю 16 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) визначено, що планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них, а містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях.

Згідно частини 2 [статті 22 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Враховуючи те, що наміри позивача по забудові належної йому на праві користування земельної ділянки відповідає цільовому призначенню вказаної земельної ділянки, ні наміри позивача з моменту набуття права користування земельної ділянки не змінилися, ні сам Генеральний план м. Києва не змінювався, то підстава відмови, наведена відповідачем, а саме невідповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні не відповідає фактичним обставинам та є неправомірною.

За таких обставин суд приходять до висновку про обґрунтованість позовних вимог в частині визнання протиправним та скасування рішення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної

адміністрації), затверджене наказом від 05.03.2018 р. N 180.

Стосовно вимоги позивача щодо зобов'язання відповідача надати містобудівні умови та обмеження, суд зазначає наступне.

Дискреційні повноваження - це сукупність прав та обов'язків органів державної влади та місцевого самоврядування, осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, що надають можливість на власний розсуд визначити повністю або частково вид і зміст управлінського рішення, яке приймається, або можливість вибору на власний розсуд одного з декількох варіантів управлінських рішень, передбачених проектом нормативно-правового акта.

Отже, дискреційне право органу виконавчої влади обумовлене певною свободою (тобто вільним, або адміністративним, розсудом) в оцінюванні та діях, у виборі одного з варіантів рішень та правових наслідків.

У спірних правовідносинах Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не має права відмовити у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва медичного діагностичного реабілітаційного центру з підземним паркінгом зі знесенням існуючого нежитлового будинку на АДРЕСА\_1, оскільки [ст. 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](#) передбачає чіткі підстави для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень, а саме: - неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень; - виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці; - невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Отже підстави для відмови у наданні позивачу містобудівних умов та обмежень забудови вказаної земельної ділянки були відсутні, а обраний спосіб захисту та відновлення прав позивача не є втручанням у дискреційні повноваження відповідача.

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.

Повноваження суду при вирішенні справи визначені [ст. 245 КАС України](#), відповідно до якої, зокрема, у разі задоволення адміністративного позову суд може прийняти постанову про визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії.

Отже, пунктом 4 ч. 2 [ст. 245 КАС України](#) передбачено, що адміністративний позов може містити вимоги про зобов'язання відповідача - суб'єкта владних повноважень прийняти рішення або вчинити певні дії.

У випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов'язати відповідача - суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд (ч. 4 цієї статті).

Таким чином, суд наділений повноваженнями щодо зобов'язання відповідача прийняти рішення, і це прямо передбачено п. 4 ч. 2 [ст. 245 Кодексу адміністративного судочинства України](#).

З правового аналізу зазначених норм вбачається, що такі повноваження суд реалізує у разі встановленого факту порушення прав свобод чи інтересів позивача і необхідність їх відновлення таким способом, який би гарантував повний захист прав, свобод, інтересів позивача від порушень з боку відповідача, забезпечував його виконання та унеможлилював необхідність наступних звернень до суду.

Зі змісту положень, закріплених у п. 4 ч. 2 [ст. 245 Кодексу адміністративного судочинства України](#), вбачається, що у випадку порушення прав позивача, за наявності визначених законом умов, у суду виникають підстави для ефективного захисту порушеного права позивача, у тому числі шляхом зобов'язання відповідача вчинити певні дії, спрямовані на відновлення порушеного права, зокрема, прийняти рішення.

Верховний Суд України у своєму рішенні від 16 вересня 2015 року у справі N 21-1465a15 вказав, що спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень, а у випадку невиконання або неналежного виконання рішення не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалося примусове виконання рішення.

Суд враховує положення обов'язкової до застосування судової практики Європейського суду з прав людини, викладеної у рішенні по справі "Олссон проти Швеції" (Olsson v. Sweden) від 24 березня 1988 року. При вирішенні вказаної справи Європейський суд з прав людини прийшов до висновку, що яка-небудь норма не може вважатися "законом", якщо вона не сформульована з достатньою точністю так, щоб громадянин самостійно або, якщо знадобиться, з професійною допомогою міг передбачити з часткою ймовірності, яка може вважатися розумною в даних обставинах, наслідки, які може спричинити за собою конкретна дія. Проте досвід показує, що абсолютна точність недосяжна і що необхідність уникати надмірної жорсткості формулювань і слідувати за обставинами, що змінюються, веде до того, що багато законів неминуче викладені в термінах, які більшою чи меншою мірою є невизначеними.

Фраза "передбачено законом" не просто відсилає до внутрішнього права, але має на увазі і якість закону, вимагаючи, щоб останній відповідав принципом верховенства права. Таким чином, мається на увазі, що у внутрішньому праві повинні існувати певні заходи захисту проти свавільного втручання публічних властей у здійснення прав, охоронюваних *inter alia* п. 1 статті 8.

Закон, який передбачає дискреційні повноваження, сам по собі не є несумісним з вимогами передбачуваності за умови, що дискреційні повноваження та спосіб їх здійснення вказані з достатньою ясністю для того, щоб з урахуванням правомірності мети зазначених заходів забезпечити індивіду належний захист від свавільного втручання держави.

Крім того, згідно п. 65 вказаного рішення Суду, втручання повинно бути зумовлено досягненням правомірної цілі.

Також Європейський суд з прав людини вказує, що у відповідності зі сформованою практикою Суду, під поняттям необхідності мається на увазі, що втручання відповідає якій-небудь нагальній суспільній потребі і що воно пропорційно законній меті. При визначенні того, чи є втручання "необхідним у демократичному суспільстві", Суд враховує, що за державами - учасницями Конвенції залишається певна свобода розсуду.

На підставі викладеного суд вважає за необхідне зазначити, що запорукою вірного застосування дискреційних повноважень є високий рівень правової культури державних службовців. Обсяг таких повноважень суб'єкта владних повноважень повинен мати чіткі межі застосування. Рішення органу влади має бути визнано протиправним, у разі, коли

істотність порушення процедури потягнуло його неправильність, а за наявністю правової можливості (якщо ідеться про прийняття органом одного з двох рішень надати чи ні певну можливість здійснювати певні дії) суд зобов'язаний відновити порушене право шляхом зобов'язання суб'єкта владних повноважень прийняти конкретне рішення про надання можливості, якщо відмова визнана неправомірною, а інших підстав для відмови не вбачається.

Таким чином, оскільки інших підстав для відмови ТОВ "Н.В.ІНВЕСТ" у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва медичного діагностичного реабілітаційного центру з підземним паркінгом зі знесенням існуючого нежитлового будинку на АДРЕСА\_1 не вбачається, втручання у повноваження Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), як суб'єкта владних повноважень, є виправданим, оскільки відсутній інший дієвий спосіб захисту порушеного права позивача.

У зв'язку з викладеним, суд доходить висновку про наявність підстав для задоволення позовних вимог.

Відповідно до частини другої [статті 77 Кодексу адміністративного судочинства України](#) в адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача.

Згідно з частиною першою [статті 139 Кодексу адміністративного судочинства України](#) при задоволенні позову сторони, яка не є суб'єктом владних повноважень, всі судові витрати, які підлягають відшкодуванню або оплаті відповідно до положень цього [Кодексу](#), стягуються за рахунок бюджетних асигнувань суб'єкта владних повноважень, що виступав відповідачем у справі, або якщо відповідачем у справі виступала його посадова чи службова особа.

Керуючись статтями [77, 139, 241-246, 263 Кодексу адміністративного судочинства України](#), суд, -

#### **ВИРІШИВ:**

1. Позов задовольнити повністю.
2. Визнати протиправним та скасувати рішення Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затверджене наказом від 05 березня 2018 року N 180.
3. Зобов'язати Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) скласти та надати ТОВ "Н.В. ІНВЕСТ" містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки площею 0,0601 га, кадастровий номер - НОМЕР\_1, вид використання - для будівництва, експлуатації та обслуговування медичного центру зі знесенням існуючого нежитлового будинку, яка розташована по АДРЕСА\_1.
4. Стягнути на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Н.В.ІНВЕСТ" (03056, м. Київ, вул. Виборзька, буд. 38/19, кв. 36, код ЄДРПОУ 40237218) судові витрати за сплату судового збору в загальному розмірі 3 524,00 (три тисячі п'ятсот двадцять чотири) гривень за рахунок бюджетних асигнувань Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (01001, м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 32, код ЄДРПОУ 26345558).

Рішення суду набирає законної сили в строк і порядку, передбачені [статтею 255 Кодексу](#)

[адміністративного судочинства України.](#)

Рішення суду може бути оскаржено за правилами, встановленими ст. ст. [293](#), [295 - 297](#) КАС України.

**Суддя: Патратій О.В.**

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75111812>

**Система аналізу судових рішень VERDICTUM.**

**© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2020**

**КИЄВ***V***ЛАСТЬ**