



08/231-1132/MP
22.04.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Розрв. дог. оренди.



Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим»

236924692

Відповідно до статей 9, 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», підпунктів 11.3, 11.4, 11.5 пункту 11 договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), враховуючи, що товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» не виконуються умови підпункту 8.4 пункту 8 договору та у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами) площею 1,1581 га (кадастровий номер 8000000000:75:179:0037), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі (справа № 236924692).

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1. Поінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» про прийняття цього рішення.

2.2. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:179:0037.

3. Віднести земельну ділянку, визначену у пункті першому цього рішення, до земель запасу житлової та громадської забудови.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови Київської
міської державної адміністрації

Вячеслав НЕПОП

Директор
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Петро ОЛЕНИЧ

Заступник директора –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

23.12.2020, 27.01.2021
Постійна комісія Київської міської ради
з питань АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ
ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕОДОРЕНКО

Згідно Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

повторний розгляд:
ПІДТРИМАНО

Ганна ГАРШИНА

правовий висновок
Від 05.01.21 № 8-230-10



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-14к

Витяг з протоколу № 1/3
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містобудування та земельних відносин
від 27.01.2021

- 6.3. **Про повторний розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим» з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 05.01.2021 №08/230-10 (справа 236924692, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 22.04.2020 №08/231-1132/ПР) – матеріали додаються.**

(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 05.01.2021 №08/230-10, проєкт рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 12-ти арк.)

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

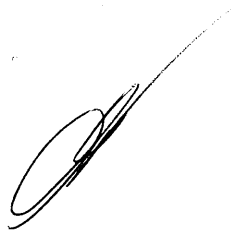
ВИРІШИЛИ: **Відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 05.01.2021 №08/230-10, та повторно підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим».**

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 17, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» - 4.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії



Юрій ФЕДОРЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-4064 від 18.03.2020

До кадастрової справи
№ 236924692

до проекту рішення Київської міської ради:
**про розірвання договору оренди земельної ділянки
від 18 жовтня 2007 року № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між
Київською міською радою та товариством з обмеженою
відповідальністю «Асма-Крим»**



1. Юридична особа:

| | |
|--|--|
| Назва | <i>Товариство з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим»</i> |
| Перелік засновників (учасників) юридичної особи <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i> | <i>Богатиренко Наталія Миколаївна Адреса засновника: 83004, Донецька обл., місто Донецьк, Київський район, вулиця Артема, будинок 144А, квартира 49 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 6599000.00</i> |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i> | <i>відсутні</i> |
| Клопотання | - |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:179:0037)

| | |
|-----------------------------|---|
| Місце розташування (адреса) | <i>м. Київ, вул. Львівська, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі</i> |
| Площа | <i>1,1581 га</i> |
| Вид та термін користування | <i>Оренда до 09.11.2021 (розірвання договору)</i> |
| Вид використання | <i>для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом</i> |

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права на розірвання договору оренди у зв'язку з порушенням його умов.

5. Особливі характеристики ділянки.

| | |
|---|---|
| Наявність будівель і споруд на ділянці: | <i>Забудована. На земельній ділянці розташований об'єкт нежитлової нерухомості - будинок загальною площею 232,6 кв м, що належить на праві приватної власності ТОВ «СТАНДАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЖЕЙ.ВІ.» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 169937880386, номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 26218228 від 18.05.2018). На ділянці знаходяться зелені насадження (дерева, кущі), є ознаки засмічення побутовими відходами, будівельні роботи не проводяться (акт обстеження земельної ділянки від 18.02.2020 № 20-0116/08).</i> |
| Наявність ДПТ: | <i>Детальний план території не затверджено.</i> |

| | | | | | | |
|--|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Функціональне призначення згідно Генплану: | Території громадських будівель та споруд. | | | | | |
| Правовий режим: | За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1080241080386, номер запису про право власності 17357682 від 09.11.2016). Категорія –землі житлової та громадської забудови. | | | | | |
| Розташування в зеленій зоні: | Не потрапляє до зеленої зони, визначеної Програмою розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженою рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами). | | | | | |
| Інші особливості: | <p>Земельна ділянка площею 1,1581 га на вул. Львівська, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі відповідно до рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 870/1531 надана в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю «Асма-Крим»(далі - Товариство) (договір оренди від 18.10.2007 № 75-6-00363) для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом. Рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 640/10128 договір оренди поновлено на 5 років. Додаткова угода на підставі цього рішення не укладалась. Рішенням від 21.05.2015 № 558/1422 Київська міська рада відмовила Товариству у поновленні вказаного договору оренди, скасувала своє рішення від 13.11.2013 № 640/10128 та надала ділянці статус скверу. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 31.03.2016 у справі № 910/25735/15, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду Україна від 14.06.2016, рішення Київської міської ради від 21.05.2015 № 558/1422 визнано нечинним та скасовано, а також зобов'язано Київську міську раду вчинити дії щодо підписання додаткової угоди (договору) про поновлення договору земельної ділянки від 18.10.2007 № 75-6-00363. На цій підставі між Київською міською радою та Товариством укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09.11.2016 № 3981. На підставі договору купівлі-продажу від 18.05.2018 № 452 право власності на об'єкт нерухомого майна перейшов до ТОВ «СТАНДАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЖЕЙ.ВІ.».</p> <p>Термін оренди за договором до 09.11.2021.</p> <p>Згідно з інформацією, що розміщена на офіційному вебсайті ДПС України, Товариство має систематичну заборгованість до місцевого бюджету, а саме:</p> | | | | | |
| | 01.09.2019 | 01.10.2019 | 01.11.2019 | 01.12.2019 | 01.01.2020 | 01.02.2020 |
| | 2 625 366,25 грн | 2 143 353,48 грн | 2 143 353,48грн | 3 020 349,16 грн | 3 019 078,23грн | 3 019 072,85грн |

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

Загальні засади та порядок розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київради від 20 квітня 2017 року № 241/2463.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права орендодавця на розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту
земельних ресурсів

Петро ОЛЕНИЧ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

08.01.2021 № 08/230 - 10

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містобудування та земельних відносин
Михайлу ТЕРЕНТЬСВУ

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради

«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2007 № 75-6-00363 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» (проект рішення від 22.04.2020 № 08/231-1132/ПР)

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проектом рішення передбачається розірвати договір оренди земельної ділянки від 18.10.2007 № 75-6-00363 (зі змінами) площею 1,1581 га (кадастровий номер 8000000000:75:179:0037) укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АСМА-КРИМ» для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівській, 18 (літ. «Б») у Святошинському районі м. Києва.

Відповідно до інформації зазначеної в преамбулі проекту рішення та пояснювальній записці до нього, пропонується розірвати договір оренди земельної ділянки, у зв'язку з невиконанням підпункту 8.4 пункту 8 цього договору, а саме не завершення забудови земельної ділянки в строки встановлені проектною документацією, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору.

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 цього Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Разом з тим, згідно із частиною другою статті 651 Цивільного кодексу України, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Також, згідно із інформацією, яка зазначається в пояснювальній записці до проекту рішення та акті обстеження земельної ділянки складеного Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.02.2020 № 20-0116-08, встановлено, що на земельній ділянці знаходяться зелені насадження (дерева, кущі) нежитлова будівля, на земельній ділянці є ознаки засмічення побутовими відходами, будівельні роботи не проводяться.

Відповідно до преамбули Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV (далі - Закон), цей Закон визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Згідно з положеннями статті 6 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать зокрема здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині: додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю та виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

Відповідно до положень статті 10 Закону державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право: безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель; складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності.

Отже, для підтвердження використання земельної ділянки не за цільовим призначенням чи з порушенням такого, необхідне встановлення порушень норм земельного законодавства та умов договору зі сторони Орендаря у спосіб передбачений Законом.

Щодо зазначення у проекті рішення такої підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, як «у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна розташованого на земельній ділянці», повідомляємо таке.

Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду висловлено правову позицію в постанові від 08.07.2020 № 922/1349/18 щодо припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з переходом права власності на об'єкт нерухомого майна, а саме: *«Враховуючи викладене та відповідно до правової позиції Касаційного господарського суду по даній справі, у розумінні положень ч.2 ст.120 Земельного кодексу України, ч.2 ст.377 Цивільного кодексу України та ч.3 ст.7 Закону України «Про оренду землі» при виникненні в іншій особі права власності на жилий будинок, будівлю або споруду (відповідно до договору, який містить необхідні за законом істотні умови), право попереднього власника або користувача припиняється в силу прямої вказівки закону без припинення у цілому договору оренди земельної ділянки, відповідно, новий власник об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, набуває права оренди за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки. Тобто, має місце заміна сторони у зобов'язанні, і після відчуження об'єктів нерухомості попередні користувачі не повинні сплачувати орендну плату за земельну ділянку, користувачем якої вони вже не є, а зобов'язання з такої сплати автоматично виникає у нового власника нерухомості».*

Таким чином суд прийшов до висновку, що перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, що розташовано на земельній ділянці є підставою для заміни сторони у договорі оренди земельної ділянки, а не його розірвання, або припинення.

Також у пояснювальній записці до проекту рішення повідомляється, що «згідно з інформацією, що розміщена на офіційному вебсайті ДПС України, Товариство має систематичну заборгованість до місцевого бюджету».

Звертаємо увагу, що відповідно до пункту «д» статті 141 Земельного кодексу України підставою припинення права користування земельною ділянкою, є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Згідно з підпунктом 41.1.1 пункту 41.1 статті 41 Податкового кодексу України, контролюючими органами є податкові органи (центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, його територіальні органи) - щодо дотримання законодавства з питань оподаткування (крім випадків, визначених підпунктом 41.1.2 цього пункту), законодавства з питань сплати єдиного внеску, а також щодо дотримання іншого законодавства, контроль за виконанням якого покладено на центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, чи його територіальні органи.

Пунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу України передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Враховуючи вищевикладені норми законодавства, органами якими здійснюється адміністрування та контроль щодо сплати орендної плати відповідно до укладених договорів оренди земельних ділянок є відповідний податковий орган.

Отже, аналізуючи вище зазначені норми законодавства, вирішення питання щодо розірвання договору оренди земельної ділянки з підстави передбаченої положеннями статті 141 Земельного кодексу України можливе після підтвердження обставин, щодо наявності, характеру, систематичності та періоду виникнення заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою у спосіб передбачений законодавством.

Проект рішення не позбавлений і інших недоліків, але з огляду на висловлені концептуальні зауваження до нього зупинятися на яких не вважаємо за потрібне.

Враховуючи вищенаведене, управління повертає проект рішення без погодження, як такий, що не відповідає вимогам законодавства.

Змкч. Начальник Управління



Ганна ГАРШИНА

Г.В. Колошій