



08/231-3041/ПР
04.10.2019

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Роз. 901. 07



375141424

Про розірвання договору оренди земельних ділянок на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ»

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 11.5, 11.7 пункту 11 договору оренди земельних ділянок від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348, враховуючи, що товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» систематично не виконується умова підпункту 8.4 пункту 8 цього договору щодо сплати орендної плати за земельні ділянки, та не забезпечено виконання умов надання земельних ділянок, передбачених пунктом 8 рішення Київської міської ради від 19 липня 2005 року № 827/3402, у зв'язку з порушенням прав власників нерухомого майна, розташованого на вказаних ділянках, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельних ділянок від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348 площею 24,5067 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:0023) та площею 15,7369 га (кадастровий номер 8000000000:90:010:0169), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштування водно-ландшафтної зони і парку для

суспільних потреб на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі (справа 375141424).

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

2.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» (код ЄДРПОУ 33098121) про прийняття цього рішення.

2.2. Проінформувати контролюючий орган, визначений податковим законодавством, про прийняття цього рішення для вжиття ним відповідних заходів щодо стягнення заборгованості зі сплати товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» орендної плати за земельні ділянки, зазначених у пункті 1 цього рішення.

2.3. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельних ділянок, зазначених у пункті 1 цього рішення.

3. Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:90:009:0023, 8000000000:90:010:0169 зарахувати до земель 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 Департаменту – начальник юридичного управління Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Алла ВАСИЛЕНКО

ПОГОДЖЕНО:

19.11.2019
Постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування

Голова

Олександр МІЩЕНКО

Секретар

Іван КАРТАВИЙ

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Ганна ГАРШИНА

правовий висновок
в. 10.12.2019
N 08/230-1995

19.04.2023

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

Голова
Секретар

Михайло Терещук
Юрій Федоренко

В.О. начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

*Валентина Коломийченко
в. 03.05.2023 108/230-810*

суспільних потреб на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі (справа 375141424).

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

2.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» (код ЄДРПОУ 33098121) про прийняття цього рішення.

2.2. Проінформувати контролюючий орган, визначений податковим законодавством, про прийняття цього рішення для вжиття ним відповідних заходів щодо стягнення заборгованості зі сплати товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» орендної плати за земельні ділянки, зазначених у пункті 1 цього рішення.

2.3. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельних ділянок, зазначених у пункті 1 цього рішення.

3. Земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:90:009:0023, 8000000000:90:010:0169 зарахувати до земель 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

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-2120 від 02.10.2019

До справи
№ 375141424

до проекту рішення Київської міської ради:

Про розірвання договору оренди земельних ділянок на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ»



1. Юридична особа:

Назва	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ»</i>
Перелік засновників (учасників) юридичної особи <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i>	ПРИВАТНА КОМПАНІЯ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ОМНІА ТРЕЙДІНГ ЛТД (OMNIA TRADING LTD), адреса засновника: 6-8 Дартфорд Роуд, офіс 11, Марч, PE15 8AQ, СПОЛУЧЕНЕ КОРОЛІВСТВО; КОМПАНІЯ «ПІЛАВЕР ЛІМІТЕД» (PILAWER LIMITED), адреса засновника: ВАСІЛЕОС ГЕРГІУ А, 85, 1-Й ПОВЕРХ, КВАРТИРА/ОФІС 2, ГЕРМАСОГЕЯ, 4048, М. ЛІМАСОЛ, КІПР.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) <i>*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань</i>	КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) ЗАСНОВНИКА ПРИВАТНОЇ КОМПАНІЇ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ОМНІА ТРЕЙДІНГ ЛТД (OMNIA TRADING LTD) - ГРЕЧАНА ВІКТОРІЯ ІВАНІВНА, М. КИЇВ, ВУЛ. САЛЮТНА, БУД. 3. ; КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК(КОНТРОЛЕР) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ- КОМПАНІЯ "ПІЛАВЕР ЛІМІТЕД" (PILAWER LIMITED), РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР- , КІСЕЛЬ ОЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ - УГОРЩИНА МІСТО НЬІРЕДЬГАЗА, ВУЛИЦЯ УСКАР; КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК(КОНТРОЛЕР) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ- КОМПАНІЯ "ПІЛАВЕР ЛІМІТЕД" (PILAWER LIMITED), КАРМИШЕВА МАРІНА, КІПР.
Клопотання	<i>від 02.10.2019</i>

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:90:009:0023; 8000000000:90:010:0169)

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Дарницький; територія 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки).</i>
Площа	<i>24.5067; 15.7369 га</i>
Вид та термін	<i>Оренда на 25 років</i>
Вид використання	<i>для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштуванням водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб</i>
Нормативна грошова оцінка (за попереднє розрахунком*)	-

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документу, що посвідчує право на землю.

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» з урахуванням умов договору оренди земельної ділянки, 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 та Законом України «Про оренду землі» права на розірвання договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов; створення конкурентного середовища для набуття права на вказану земельну ділянку на земельних торгах та, як наслідок, поповнення міського бюджету.

5. Особливі характеристики ділянки.

<i>Наявність будівель і споруд на ділянці:</i>	Забудована. Актом обстеження земельної ділянки від 02.10.2019 № 19-0707-02 встановлено, що території земельних ділянок знаходиться приватна забудова, споруди, гаражі, зелені насадження. Земельні ділянки для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштуванням водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб не використовуються. Таким чином, вбачаються ознаки порушення ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» умов пункту 3.13. рішення Київської міської ради від 19.07.2019 № 827/3402 щодо комплексної забудови житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки), зокрема відселенням мешканців, інженерну підготовку території, будівництво житлового мікрорайону із закладами соціально-побутового призначення, облаштування водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб.
<i>Наявність ДПТ:</i>	Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4051
<i>Функціональне призначення згідно Генплану:</i>	Належать до територій житлової садибної забудови, частково території зелених насаджень та громадських будівель і споруд
<i>Правовий режим:</i>	Земельні ділянки перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва.
<i>Розташування в зеленій зоні:</i>	Відповідно до Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста (рішення Київської ради від 19.07.2005 № 806/3381 (зі змінами) ділянки потрапляють до зеленої зони. Частина земельних ділянок знаходиться в межах прибережних захисних смуг.
<i>Інші особливості:</i>	На підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 № 827/3402 товариству з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» передано в оренду на 25 років земельні ділянки площею 24,5067 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:0023) та площею 15,7369 га (кадастровий номер 8000000000:90:010:0169) для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштування водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі (договір оренди від 08.06.2006 № 72-6-00323). Термін дії договору оренди - до 13.04.2031. Пунктом 8 рішення від 19.07.2005 № 827/3402 передбачалась умова щодо розірвання договору оренди за ініціативою орендодавця без відшкодування витрат орендаря, якщо питання викупу майнових об'єктів, розташованих на земельних ділянках, які передавались в оренду, не будуть вирішені ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ». Рішенням Господарського суду м. Києва від 29.05.2015 у справі № 910/6819/15-г вказаний договір оренди розірвано. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 01.12.2016 вказане рішення Господарського суду міста Києва скасовано.

	<p>Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 30.09.2019 № 1203/9/26-15-04-07-15 відповідно до даних інформаційно-телекомунікаційної системи контролюючого органу надходження платежів від ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» (код ЄДРПОУ 33098121) по орендній платі з юридичних осіб (ККДБ 18010600) у 2017-2018 роках відсутнє.</p> <p>У 2019 році станом на 27.09.2019 ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» сплачено по орендній платі з юридичних осіб (ККДБ 18010600) по ДПІ у Дарницькому районі 1595,47 гривень.</p> <p>Згідно інформаційних ресурсів ДПС податкові зобов'язання по орендній платі з юридичних осіб ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» за період 2017-2019 років не декларувались.</p> <p>Згідно з даними, розміщеними на офіційному сайті Державної фіскальної служби України станом на 01.09.2019 у ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» обліковується податковий борг до місцевого бюджету у сумі 1 312 331,21 гривня.</p>
--	--

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

Загальні засади та порядок розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі». Добір земельних ділянок комунальної власності та підготовку лотів для продажу на земельних торгах регулює стаття 136 Земельного кодексу України.

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

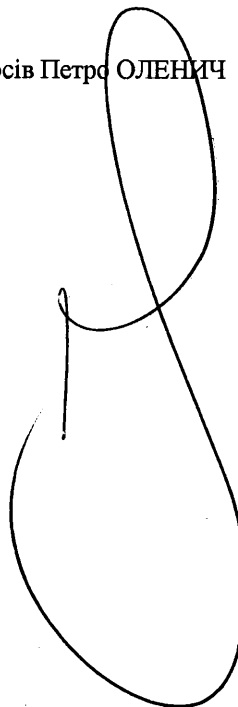
8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на розірвання договору оренди земельних ділянок у зв'язку з порушенням орендарем його умов, реалізація права власника земельних ділянок на її продаж (продаж права оренди на неї) на конкурентних засадах та як наслідок поповнення бюджету.

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

тел.: (044) 202-70-19

03.05.2023 № 08/230-810

на № _____ від _____

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

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 04.10.2019 № 08/231-3041/ПР
«Про розірвання договору оренди земельних ділянок на території 11-го
мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому
районі від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348, укладеного між Київською міською
радою та товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ»»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого надаємо
такі зауваження.

1. Проектом рішення передбачається розірвати договір оренди земельних
ділянок від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348 площею 24,5067 га (кадастровий
номер 8000000000:90:009:0023) та площею 15,7369 га (кадастровий номер
8000000000:90:010:0169), укладений між Київською міською радою та
товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» для комплексної
забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштування водно-
ландшафтної зони і парку для суспільних потреб суспільних потреб на території
11-го мікрорайону житлового масиву Позняки – Західні (с. Осокорки) у
Дарницькому районі.

У преамбулі проекту рішення, як підставу його прийняття міститься
посилання на статті 9, 96, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону
України «Про оренду землі», підпунктів 11.5, 11.7 пункту 11 договору оренди
земельних ділянок від 13 квітня 2006 року № 63-6-00348, враховуючи, що
товариством з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» систематично не
виконується умова підпункту 8.4 пункту 8 цього договору щодо сплати орендної
плати за земельні ділянки, та не забезпечено виконання умов надання земельних
ділянок, передбачених пунктом 8 рішення Київської міської ради від 19 липня 2005

року № 827/3402, у зв'язку з порушенням прав власників нерухомого майна, розташованого на вказаних ділянках.

Стаття 141 Земельного кодексу України передбачає, що підставами припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Пунктом 11.5 Договору оренди – договір може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця із звільненням Орендодавця від відповідальності згідно з Господарським кодексом України у разі коли Орендар використовує земельні ділянки не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови

За наявною в управління правового забезпечення інформацією на даний час наявний судовий спір за позовом Київської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Академ – клуб» про стягнення заборгованості.

Разом з тим вважаємо за необхідне звернути увагу на таке.

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.

Згідно з статтею 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

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 ним шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Частинами третьою та четвертою спеціального Закону встановлено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Відповідно до частини першої статті 32 Закону 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.

Відповідно до статті 25 Закону орендар земельної ділянки зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди; своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку.

Таким чином, як норми загального права так і спеціальний закон містять однакові положення, в силу яких діє принцип, що зміна та розірвання договорів оренди земельної ділянки допускається лише за згодою сторін або в судовому порядку. Зміна та розірвання договорів оренди землі саме в односторонньому

порядку допускаються виключно, якщо це прямо передбачено відповідним законом або договором.

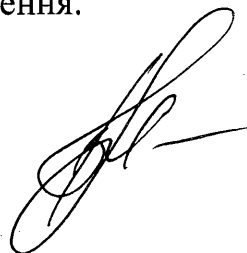
При цьому, правова позиція стосовно розірвання договору оренди земельної ділянки міститься у постанові Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 31 липня 2020 року у справі № 479/1073/18, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статті 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог Земельного кодексу України, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. До подібних висновків дійшов Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постановках: від 14 листопада 2018 року у справі N 484/301/18, провадження N 61-39488 св 18; від 14 серпня 2019 року у справі N 484/4135/18, провадження 61-11820 св 19.

При цьому, звертаємо увагу, що відповідно до пункту 9 Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2002 року № 182/342(у редакції рішення Київської міської ради від 23 червня 2022 року N 4753/4794) посадові особи Департаменту, уповноважені здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель, - державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель у межах своїх повноважень мають право звертатися до суду з позовом про розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту, а також про припинення права постійного користування земельною ділянкою.

Крім того, назву постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування зазначена у проекті рішення необхідно привести у відповідність до рішення Київської міської ради від 08 грудня 2020 року № 8/8 «Про перелік та персональний склад постійних комісій Київської міської ради IX скликання» (у редакції рішення Київської міської ради від 31.08.2021 №2179/2220).

Також, враховуючи, те що проект рішення Київської міської ради підготовлено у період 2019 року, виникає питання необхідності актуалізації інформації, зазначеної у проекті рішення та матеріалах до нього, станом на дату розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради, зокрема щодо порушених питань та відповідно прийняття рішення.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК