

08/231-394/17P
03.04.2023



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,3984 га на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року

Керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 9, 83, 141 Земельного кодексу України, Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022, Постановою Верховної Ради України «Про Звернення Верховної Ради України до Організації Об'єднаних Націй, Європейського Парламенту, Парламентської Асамблеї Ради Європи, Парламентської Асамблеї НАТО, Парламентської Асамблеї ОБСЄ, Парламентської Асамблеї ГУАМ, національних парламентів держав світу про визнання Російської Федерації державою-агресором» від 27.01.2015 № 129-VIII, з огляду на вторгнення російської федерації на територію України, зважаючи на стійкий громадський супротив щодо створення умов для функціонування інституцій держави-агресора на території м. Києва, а також враховуючи заяву МЗС України щодо розриву дипломатичних відносин з російською федерацією, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га, що знаходиться на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладений між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року.

2. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1 Вчинити відповідні дії для зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га, що знаходиться на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладений між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року.

2.2 Проінформувати Посольство російської федерації в Україні про прийняття даного рішення.

3. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин, на постійну комісію Київської міської ради з питань місцевого самоврядування, регіональних та міжнародних зв'язків.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

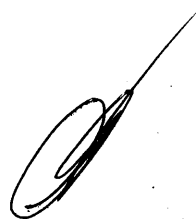
Депутат Київської міської ради

Євген КУЗЬМЕНКО
Михала Кононенько
Юрій Федоренко
Лілія Ташинка
Замарає Г. М.
Андрій Вішренко

ПОГОДЖЕНО:

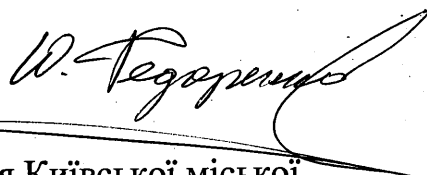
19 04 2023
Постійна комісія Київської міської
ради з питань архітектури,
містобудування та земельних відносин

Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар



Юрій ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської
ради з питань місцевого самоврядування,
регіональних та міжнародних зв'язків

Голова



Юлія ЯРМОЛЕНКО

Секретар

Ігор ХАЦЕВИЧ

В.о. начальника управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК
19 04 2023 № 230-735

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

«Про розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,3984 га на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

24 лютого 2022 року, після восьми років гібридної військової агресії російської федерації, результатом якої стала окупація Автономної Республіки Крим та частин Луганської та Донецької областей, держава-агресор розпочала повномасштабну війну проти України.

У відповідь на збройний акт держави-агресора вже 24 лютого 2022 року Україна заявила про розрив дипломатичних відносин з росією, відповідно до статті 2 Віденської конвенції про консульські зносини 1963 року.

Наразі Посольство російської федерації в Україні не функціонує.

Київська міська рада в умовах воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, повинна вживати заходи, необхідні для забезпечення оборони України, захисту безпеки населення та інтересів держави.

Проєкт рішення щодо розірвання договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га, що знаходиться на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року підготовлений з огляду на вторгнення російської федерації на територію України, зважаючи на стійкий громадський супротив щодо створення умов для функціонування інституцій держави-агресора на території м. Києва, а також враховуючи заяву МЗС України щодо розриву дипломатичних відносин з російською федерацією.

2. Цілі та завдання прийняття рішення

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є розірвання договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року.

3. Загальна характеристика і основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року» передбачає:

- розірвання договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га на Повітрофлотському проспекті, 27 у Залізничному районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року;

- вчинення з боку КМДА дій для зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га, на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року;

- покладання контрольних функцій за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин, на постійну комісію Київської міської ради з питань місцевого самоврядування, регіональних та міжнародних зв'язків.

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

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 9, 83, 141 Земельного кодексу України, Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022, Постанова Верховної Ради України «Про Звернення Верховної Ради України до Організації Об'єднаних Націй, Європейського Парламенту, Парламентської Асамблеї Ради Європи, Парламентської Асамблеї НАТО, Парламентської Асамблеї ОБСЄ, Парламентської Асамблеї ГУАМ, національних парламентів держав світу про визнання Російської Федерації державою-агресором» від 27.01.2015 № 129-VIII, а також враховуючи заяву МЗС України щодо розриву дипломатичних відносин з російською федерацією.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту рішення не потребує додаткового фінансування з бюджету міста Києва.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття даного рішення дозволить територіальній громаді м. Києва викоринити випадки надання пільгових умов у питаннях земельних відносин інституціям держави-агресора – російській федерації та сприятиме раціональному використанню землі у м. Києві.

7. Суб'єкт подання проекту рішення та доповідач на пленарному засіданні

Суб'єктом подання даного проекту рішення та доповідачем на пленарному засіданні сесії Київської міської ради ІХ скликання є депутат Київської міської ради Кузьменко Євген Андрійович.

8. Особа, відповідальна за супроводження проекту рішення

Відповідальний за супроводження проекту рішення: помічник-консультант депутата Київської міської ради ІХ скликання – Черновська Ірина В'ячеславівна (099-276-04-44).

Депутат Київської міської ради



Євген КУЗЬМЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

19.04.2023 № 08/230-735

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 03.04.2023 №08/231-394/ПР
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,3984 га на
Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва,
укладеного між Київською міською радою та Посольством російської федерації
в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради розглянуто поданий проект рішення у короткі строки, з огляду на те, що проект рішення запропоновано включити до порядку денного пленарного засідання Київської міської ради 20.04.2023 року як невідкладний (лист від 18.04.2023 №001-01-400), з приводу чого вважаємо за доцільне висловити щодо його змісту наступні зауваження.

Проектом рішення передбачається розірвати договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:124:0002) площею 0,3984 га, що знаходиться на Повітрофлотському проспекті, 27 у Солом'янському районі м. Києва, укладений між Київською міською радою та Посольством російської федерації в Україні № 72-5-00076 від 05.10.1999 року та вжити необхідні організаційно – правові заходи спрямовані на реалізацію цього рішення.

У преамбулі проекту рішення метою його прийняття вказано таке: «з огляду на вторгнення російської федерації на територію України, зважаючи на стійкий громадський супротив щодо створення умов для функціонування

інституцій держави-агресора на територій м. Києва, а також враховуючи заяву МЗС України щодо розриву дипломатичних відносин з російською федерацією».

Водночас у преамбулі проекту рішення як на правові підстави його прийняття, серед інших, міститься загальне посилання на Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 9, 83, 141 Земельного кодексу України, Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 №64/2022 тощо.

Преамбула проекту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно-правового акта, дає стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно-правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт – це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідного питання.

У зв'язку з цим зауважуємо, що стаття 9 Земельного кодексу України передбачає повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, стаття 83 Земельного кодексу України передбачає регулювання питань права власності на землю територіальних громад, а стаття 141 Земельного кодексу України передбачає підстави припинення права користування земельною ділянкою серед яких зазначено серед іншого такі: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Натомість, проект рішення не містить зазначення конкретних передбачених статтею 141 Земельного кодексу України підстав припинення користування земельною ділянкою.

У зв'язку з цим, вважаємо за доцільне 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.

Разом з тим до проекту рішення не додано договору оренди земельної ділянки, який пропонується розірвати згідно з проектом рішення, а тому з'ясувати наявність підстав для розірвання договору згідно з умовами договору не вбачається за можливе.

Крім того, вважаємо за необхідне звернути увагу на те, що відповідно до Угоди між Урядом Російської Федерації та Кабінетом Міністрів України про умови розміщення та обслуговування дипломатичних представництв Російської Федерації в Україні та України в Російській Федерації 19 листопада 1998 року стаття 2.1, якої передбачає, що Українська сторона надає право власності Російській Стороні на будинки, розташовані за адресою: м. Київ, Повітрофлотський проспект, 27.

У зв'язку з цим зазначаємо, що відповідно до Віденської конвенції про дипломатичні зносини від 1961 року (підписана Україною 24.04.1963 (в складі СРСР) і ратифікована Указом Президії Верховної Ради УРСР від 21.03.1964), передбачено обов'язок держави перебування, навіть у випадку збройного конфлікту, поважати і охороняти приміщення представництва разом із його майном та архівами. Аналогічні норми закріплені у статті 27 Віденської конвенції про консульські зносини від 1963 року (підписана Україною 18.04.1961 (в складі СРСР), ратифікована Указом Президії Верховної Ради УРСР від 21.03.1964).

Відповідно до статті 22 Віденської конвенції про дипломатичні зносини від 1961 року (помешкання представництв, предмети їх обстановки та інше майно,

яке в них знаходиться, а також засоби пересування представництва, користуються імунітетом від обшуку, реквізиції, арешту та виконавчих дій.

Згідно зі статтею 31 Віденської конвенції про консульські зносини від 1963 року консульські приміщення, предмети їх обстановки, майно консульської установи, а також його засоби пересування користуються імунітетом від будь-яких видів реквізиції з метою державної оборони чи для суспільних потреб. У випадку необхідності відчуження приміщення для вказаних вище цілей приймаються всі можливі заходи, щоб уникнути порушення виконання консульських функцій, і представлений державі невідкладно виплачується відповідна та ефективна компенсація.

Разом з тим, відповідно до положень статті 47 Віденської конвенції про дипломатичні зносини від 1961 року та статті 72 Віденської конвенції про консульські зносини не вважається дискримінацією, якщо держава перебування застосовує будь-які положення цієї Конвенції обмежено внаслідок обмеженого застосування цього положення Конвенції до його представництва у країні акредитації.

Отже, вищенаведеними актами передбачено привілеї та імунітети відносно майна дипломатичних та консульських установ.

А тому, з огляду на те, що до проєкту рішення не додано будь-якої інформації щодо майна, яке розміщено на земельній ділянці, виникають запитання щодо подальшого правового статусу такого майна та відповідно самої земельної ділянки після розірвання договору оренди земельної ділянки, оскільки земельне законодавство передбачає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та майна, яке на ній розміщене.

Водночас, 24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабне вторгнення в Україну.

Вже 24 лютого 2022 року Міністерства закордонних справ України заявило про розрив дипломатичних відносин України з Російською Федерацією. Президент України Володимир Зеленський підтримав пропозицію.

У заяві Міністерства закордонних справ України також йдеться про те, що: *«На доручення Глави Української держави Міністерство закордонних справ України розпочало процедуру розриву дипломатичних відносин відповідно до норм міжнародного права.*

Наголошуємо, що російська наступальна операція є нападом на суверенітет та територіальну цілісність України, грубе порушення Статуту ООН та основоположних норм і принципів міжнародного права.

Україна заявляє про розрив дипломатичних відносин з Росією.»

З урахуванням потреби невідкладного та ефективного реагування на наявні загрози національним інтересам України, як Верховною Радою України, так і Кабінетом Міністрів України прийнято низку правових актів спрямованих захист суверенітету і територіальної цілісності України, національних інтересів, національної безпеки, забезпечення її економічної самостійності, прав, свобод та законних інтересів громадян України, суспільства та держави, зокрема, але не виключно, на визначення правових засад примусового вилучення об'єктів права власності Російської Федерації як держави, яка почала повномасштабну війну проти України, та її резидентів.

Водночас, відповідних законодавчих актів спрямованих на врегулювання питання припинення договорів з російською федерацією та її резидентами у сфері земельних відносин немає.

Разом з тим, відповідно до Конституції України Україна є суверенна і незалежна, демократична, соціальна, правова держава. Суверенітет України поширюється на всю її територію. Україна є унітарною державою. Територія України в межах існуючого кордону є цілісною і недоторканою. (стаття 1, 2).

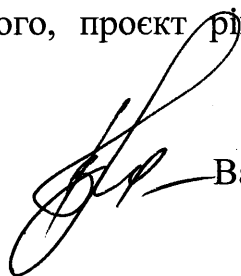
Згідно зі статтею 140 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Зважаючи на викладене та враховуючи вищенаведені норми законодавства Київською міською радою, як органом уповноваженим відповідно до норм земельного законодавства управляти землями комунальної власності, може бути прийнято концептуальне рішення щодо необхідності вирішення питання розірвання договору оренди земельної ділянки у встановленому законодавством порядку із наданням відповідних доручень структурними підрозділами стосовно його виконання у встановленому порядку.

Зокрема, 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.

З урахуванням вищенаведеного, проєкт рішення підлягає ґрунтовному доопрацюванню.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК