007543

Приватне акціонерне товариство
«Вищий навчальний заклад
«МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ
ПЕРСОНАЛОМ»

Україна, 03039, Київ-39, вул. Фрометівська, 2,
Тел. +38 (044) 490-95-00, maup.com.ua
e-mail: iapm@iapm.edu.ua

МАУП

The Private Joint-Stock Company
«Higher Education Institution
«Interregional
Academy
of Personnel Management»

2, Frometivs`ka Str., 03039 Kyiv, Ukraine,
Tel. +38 (044) 490-95-00, maup.com.ua
e-mail: iapm@iapm.edu.ua

"23" березня 2021 № 1953

Київська міська рада
26 БЕР 2021
Вх.№ 08/7009

Голові Постійної комісії Київської міської ради з питань освіти і науки, сім'ї, молоді та спорту
Васильчуку Вадиму Васильовичу
01044, м. Київ, вул. Хрещатик буд. 36

ПОЯСНЕННЯ

щодо проєкту рішення Київради «Про надання приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва (А-25108)» (доручення від 25.06.2018 № 08/231-2126/ПР).

17 березня 2021 року Постійною комісією Київської міської ради з питань освіти і науки, сім'ї, молоді та спорту розглядався Проєкт рішення Київради Про надання приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва (А-25108) (доручення від 25.06.2018 № 08/231-2126/ПР), *далі - Проєкт рішення.*

Під час розгляду Проєкту рішення виступили представник Академії та представник громади, яким було запропоновано надати письмові пояснення, після чого оголошено перерву.

Таким чином, Академія надає наступні пояснення щодо обставин, зазначених представником громади у своєму зверненні.

1) ***Щодо заяви представника громади про втрату Академією права користування земельною ділянкою, у зв'язку з тим, що вона не була забудована протягом трьох років***

Положення чинного законодавства України не містять норм, які б передбачали припинення **права оренди** земельної ділянки, наданої для будівництва та експлуатації будівлі, якщо земельна ділянка не була забудована протягом трьох років. Такі положення визначені виключно щодо права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (п. 4 ч. 1 ст. 416 Цивільного кодексу України).

В той же час, **до правовідносин з оренди не можуть застосовуватись норми, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)**, оскільки договір оренди не відповідає вимогам угод про суперфіцій.

Аналогічні висновки містяться у постанові Судової палати у господарських справах Верховного Суду України по справі N 39/136пд від 12.02.2008 року, в інших постановах Верховного Суду, зокрема, у постанові від 28 березня 2018 року у справі № 923/474/17.

Тому посилання на норми чинного законодавства щодо суперфіцію є хибними.

Натомість, між Академією та Київрадою укладено саме договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008), який на сьогоднішній день є чинним і за яким орендар справно сплачує орендні платежі.

МАУП

Відповідно до ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Таким чином, орендар протягом всього строку оренди земельної ділянки може на свій розсуд планувати свою господарську діяльність, в тому числі планувати проведення будівельних робіт на земельній ділянці, наданій в оренду з відповідним цільовим призначенням. Тому твердження представника громади про припинення права користування Академії земельною ділянкою є безпідставними.

2) Щодо правових підстав для передачі Академії земельної ділянки в постійне користування

ПрАТ «ВНЗ «МАУП» на підставі договору оренди земельної ділянки від 21 жовтня 2005 року № 79-6-00374, укладеного з Київською міською радою та **продовженого на п'ятнадцять років до 25.09.2022 року** відповідно до рішення Господарського суду міста Києва від 15.08.2007 у справі №36/243, орендує земельну ділянку, яка розташована за адресою: м. Київ, вул. Фрометівська, 2. Площа ділянки: 0,40 га, кадастровий номер: 8000000000:79:078:0008.

Відповідно до пункту ґ ч.2 ст. 92 Земельного кодексу України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, в тому числі вищі навчальні заклади незалежно від форми власності.

06 вересня 2014 р. набув чинності Закон України «Про вищу освіту». Відповідно до п. 17 ст. 2 розділу XV «Прикінцевих та перехідних положень» вказаного Закону, **земельні ділянки державної та комунальної власності, які надані в оренду вищим навчальним закладам незалежно від форми власності, передаються їм у постійне користування відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування протягом шести місяців з моменту звернення керівника вищого навчального закладу.**

29 березня 2018 року ПрАТ «ВНЗ «МАУП» було подано заяву дозвільного характеру до Київської міської ради про передачу у постійне користування цієї земельної ділянки.

Однак, відповідне рішення так і не прийнято до сьогоднішнього дня (справа А-25108).

ПрАТ «ВНЗ «МАУП» звернулося з відповідним позовом до Окружного адміністративного суду м. Києва. **Рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва від 10 червня 2020 року у справі № 640/16495/19 адміністративний позов задоволено. Постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 02 вересня 2020 року апеляційну скаргу Київської міської ради залишено без задоволення, а рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 10 червня 2020 року залишено без змін, а саме:**

- визнано неправомірною бездіяльність Київської міської ради щодо передачі у постійне користування ПрАТ «ВНЗ «МАУП» земельної ділянки, що розташована за адресою м. Київ, вул. Фрометівська 2, кадастровий номер: 8000000000:79:078:0008;
- зобов'язано Київську міську раду розглянути на найближчій сесії питання про передачу у постійне користування ПрАТ «ВНЗ «МАУП» (ідентифікаційний номер 00127522) земельної ділянки, що розташована за адресою м. Київ, вул. Фрометівська 2, кадастровий номер: 8000000000:79:078:0008, та прийняти рішення про надання вказаної земельної ділянки (кадастровий номер: 8000000000:79:078:0008) у постійне користування ПрАТ «ВНЗ «МАУП».

При цьому, вищевказаним судовим рішенням встановлено, що за умови дотримання визначених законодавством умов (суб'єкт звернення є вищим навчальним закладом, земельна ділянка надана йому в оренду), повноваження Київради щодо прийняття відповідного рішення не є дискреційними. Тобто, відсутні правові підстави для відмови у передачі Академії земельної ділянки в постійне користування. При цьому, права Академії порушуються після спливу шести місяців з моменту звернення керівника.

Київської міською радою подано касаційну скаргу на вищевказані судові рішення. **При цьому, Київська міська рада у касаційній скарзі не заперечує щодо наявності підстав для передачі ПрАТ «ВНЗ «МАУП» спірної земельної ділянки у постійне**

користування, а лише зазначає, що нею вживаються заходи спрямовані на розгляд даного питання. Верховним Судом відкрито касаційне провадження, однак, дія рішення не зупинена, воно є чинним на сьогоднішній день.

3) ***Щодо заяви представника громади про сплату мешканцями багатоповерхового будинку, що знаходиться за адресою: м. Київ, проспект В. Лобановського, 117, комунальних послуг за обслуговування прибудинкової території з урахуванням частини земельної ділянки, що накладається на земельну ділянку за адресою: м. Київ, вул. Фрометівська, 2 (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008).***

Статтею 79-1 Земельного кодексу України передбачено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Звертаємо увагу, що земельна ділянка за адресою: м. Київ, вул. Фрометівська, 2 (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008) щодо якої розглядається даний Проєкт рішення є сформованою, відомості щодо неї внесені до ДЗК. Дана земельна ділянка використовується Академією на праві оренди з 2005 року, яке належним чином зареєстроване. Академією справно сплачуються орендні платежі.

Таким чином, якщо мешканцям сусіднього будинку нараховується плата за обслуговування прибудинкової території з урахуванням частини території, яка знаходиться в користуванні іншої юридичної особи, безумовно, вони мають право звернутися до відповідної організації з вимогою провести перерахунок, з урахуванням фактичної площі прибудинкової території.

4) ***Щодо приміщення школи № 248 у Деснянському районі м. Києва***

Питання щодо частини приміщення Школи І-ІІІ ступенів № 248 у Деснянському районі м. Києва стосується виключно корпоративних відносин засновників Приватного вищого навчального закладу «Деснянський економіко-правовий коледж при Міжрегіональній Академії управління персоналом» - Академії та Деснянської районної у м. Києві ради. Спірне приміщення було внесено засновником у 2003 році як внесок до статутного капіталу Деснянського економіко-правового коледжу при МАУП та, відповідно, є власністю коледжу. Питання виходу учасників зі складу юридичної особи та виплати належної їм частки регулюються чинним законодавством та статутними документами юридичної особи.

При цьому, Деснянський економіко-правовий коледж при МАУП є окремою юридичною особою, в якій частка Академії складає лише 50 %.

Таким чином, питання щодо приміщення школи № 248 у Деснянському районі м. Києва жодним чином не може бути перешкодою для розгляду Київською міською радою даного Проєкту рішення щодо передачі Академії в постійне користування земельної ділянки по вул. Фрометівській, 2 в Голосіївському районі.

З огляду на викладене вище,

просимо:

підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про надання ПрАТ «ВНЗ «МАУП» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва» (справа А-25108).

З повагою,
Ректор ПрАТ «ВНЗ «МАУП» М. Ф. Гончаренко