



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VIII СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Проект

Про підстави для розірвання Київською міською радою договорів оренди землі в односторонньому порядку

Відповідно до статті 143 Конституції України, статей 648, 651 Цивільного кодексу України, статті 188 Господарського кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», розділу 7 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463, керуючись пунктом 39 Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220, з метою запровадження уніфікованого підходу до питання розірвання договорів оренди землі в односторонньому порядку та забезпечення ефективного застосування належних засобів правового захисту в інтересах територіальної громади міста Києва, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Доручити Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) при підготовці та укладенні договорів оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва включати до відповідних договорів положення про можливість розірвання договору в односторонньому порядку в наступній редакції:

«Договір може бути розірваний Орендодавцем в односторонньому порядку за рішенням Орендодавця у випадку наявності однієї або декількох з нижченаведених підстав:

1. Орендар використовує земельну ділянку у спосіб, що суперечить екологічним вимогам (за умови наявності в Орендодавця відповідного акту перевірки (обстеження) органу, уповноваженого здійснювати контроль у

сфері охорони навколишнього природного середовища, або рішення суду, в якому встановлені відповідні обставини).

2. Орендар використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням (за умови наявності в Орендодавця відповідного акту перевірки (обстеження) органу, уповноваженого здійснювати контроль за використанням та охороною земель чи органу, уповноваженого здійснювати державний архітектурно-будівельний контроль, або рішення суду, в якому встановлені відповідні обставини).

3. На дату реєстрації в секретаріаті Орендодавця проекту рішення про розірвання Договору Орендар протягом 3 (трьох) місяців підряд не сплачує орендну плату (за умови наявності в Орендодавця відповідного підтверджуючого листа (довідки) державної податкової інспекції).

4. Орендар здійснив передачу або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам без згоди Орендодавця (за умови наявності відповідних документальних підтверджень)».

2. Офіційно оприлюднити це рішення згідно з вимогами чинного законодавства України.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на Київського міського голову як особу, яка на підставі статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» підписує договори оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради,
член депутатської групи
«Київська команда»
у Київській міській раді



О. Макаров

Депутат Київської міської ради,
член депутатської групи
«Київська команда»
у Київській міській раді



О. Балицька

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради



В. Прокопів

ПОГОДЖЕНО:

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

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради

Г. Гаршина

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про підстави для розірвання Київською міською радою договорів оренди
землі в односторонньому порядку»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Передача земель комунальної власності територіальної громади міста Києва в оренду суб'єктам господарювання здійснюється за рішенням Київської міської ради. При цьому відповідно до розділу 7 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463, питання підготовки тексту договору оренди та узгодження його істотних умов з зацікавленою стороною делеговано Київською міською радою Департаменту земельних ресурсів КМДА.

Однією з найважливіших умов у договорі оренди землі є перелік підстав для його розірвання в односторонньому порядку. Як свідчить практика, існуючі в договорах типові підстави для одностороннього розірвання сформульовані та застосовуються Київською міською радою неправильно і без наявності належних доказів, що призводить до скасування рішень Київської міської ради про розірвання в суді та продовження експлуатації земельної ділянки недобросовісним землекористувачем. Більше того, низка діючих договорів оренди взагалі не містить положення про можливість їх розірвання в односторонньому порядку, що обмежує право Київської міської ради як представницького органу територіальної громади стати на захист інтересів киян у разі грубого порушення орендарем своїх обов'язків.

Виходячи з вищезазначеного, проектом рішення пропонується визначити безспірні підстави для розірвання договорів оренди землі в односторонньому порядку та визначити необхідність наявності у Київської міської ради доказів настання відповідних обставин для унеможливлення подальшого скасування рішення ради в суді. Так, використання ділянки усупереч екологічним вимогам є грубим порушенням зобов'язань орендарем, завдає суттєвої шкоди земельній ділянці та тягне за собою пряму загрозу для сусідніх землекористувачів та мешканців міста в цілому. Зазначене порушення вимагає негайного реагування, що далеко не завжди може бути забезпечене через органи судової влади. Виходячи з цього, у разі наявності у Київської міської ради офіційних документальних підтверджень порушень орендарем екологічних вимог депутати повинні мати змогу захистити інтереси громади за допомогою договірних механізмів. Використання ділянки не за цільовим призначенням є порушенням основоположних принципів земельного законодавства і прав громади як власника, а отже за наявності відповідних актів перевірки рада повинна мати змогу відреагувати на таке порушення належним чином. Несплата орендної плати є порушенням істотної умови договору, яке призводить до недоотримання коштів місцевим бюджетом. Оренда комунальної землі має відбуватись за правилами ринкової економіки, відповідно до яких у разі неможливості сплати за користування активом

одним орендарем він заміщується іншим. Тримісячний строк прострочення сплати встановлено згідно з загальними принципами цивільного обороту – для прикладу, відповідно до статті 782 Цивільного кодексу наймодавець (орендодавець) має право відмовитись від договору, якщо наймач не вносить плату за користування протягом 3 місяців підряд. Окрім цього, безспірною підставою для одностороннього розірвання договору має стати передача чи відчуження орендарем права оренди третім особам без згоди Київради.

2. Мета і цілі прийняття рішення

Метою прийняття рішення є визначення вичерпного переліку підстав для одностороннього розірвання договорів оренди землі, що підлягатимуть включенню до усіх договорів оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва.

3. Загальна характеристики та основні положення проекту рішення

Проект рішення складається з трьох пунктів, якими передбачено:

- доручити Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) при підготовці та укладенні договорів оренди земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва включати до відповідних договорів положення про можливість розірвання договору в односторонньому порядку у вказаній редакції;
- офіційно оприлюднити рішення згідно із законодавством;
- контроль за виконанням рішення покласти на Київського міського голову.

4. Нормативно-правова база в даній сфері правового регулювання

Положення частини другої статті 651 Цивільного кодексу, частини першої статті 188 Господарського кодексу та пункту 39 Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220, надають можливість визначити у договорі оренди підстави для його розірвання в односторонньому порядку. Згідно з статтею 648 Цивільного кодексу зміст договору, укладеного на підставі правового акта органу місцевого самоврядування, обов'язкового для сторін договору, має відповідати цьому акту. Виходячи з наведеного, Київрада як сторона господарського договору в рамках узгодження його умов має право своїм рішенням визначити підстави для розірвання договорів оренди в односторонньому порядку, що уніфіковано застосовуватимуться Департаментом земельних ресурсів КМДА при укладанні відповідних договорів.

Нормативно-правовою базою у цій сфері є: стаття 143 Конституції України; статті 648, 651 Цивільного кодексу України; стаття 188 Господарського кодексу України; стаття 31 Закону України «Про оренду землі»; розділ 7 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від

20 квітня 2017 року № 241/2463; Типовий договір оренди землі, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220, та інші нормативно-правові акти.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація зазначеного проекту рішення не потребує додаткових витрат з міського бюджету.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Реалізація даного проекту рішення сприятиме запровадженню уніфікованого підходу до питання розірвання договорів оренди землі в односторонньому порядку та забезпечить ефективне застосування Київрадою належних засобів правового захисту в інтересах територіальної громади.

7. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктом подання проекту рішення є депутати Київради, члени депутатської групи «Київська команда» О. Макаров та О. Балицька, а також заступник міського голови – секретар Київради В. Прокопів.

8. Доповідач на пленарному засіданні

Доповідачем на пленарному засіданні Київради є депутат Київради, член депутатської групи «Київська команда» О. Балицька.

Депутат Київської міської ради,
член депутатської групи
«Київська команда»
у Київській міській раді



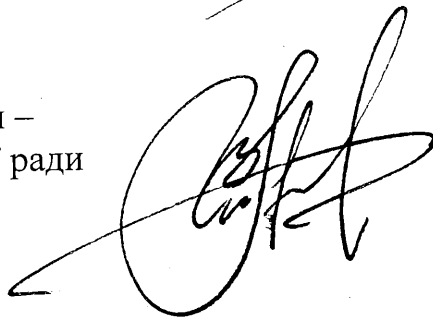
О. Макаров

Депутат Київської міської ради,
член депутатської групи
«Київська команда»
у Київській міській раді



О. Балицька

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради



В. Прокопів



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Бродському О.Я.
Міщенку О.Г. – *в.п.*
Гаршиній Г.А.

Прошу розглянути проект рішення від 14.03.2019
№08/231- 1250/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.
Спасибку О.В. – до відома

В.ПРОКОПІВ

“14” березня 2019 року
№ 08/231 – 1250/ПР

08/231-1250/ПР
14.03.2019



**ДЕПУТАТ
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ**

14 березня 2019 року

№ 08/279/08/039-304

Заступнику міського голови –
секретарю Київради
Прокопіву В.В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до частини першої статті 29 Регламенту Київради, затвердженого рішенням Київради від 07.07.2016 № 579/579, направляємо Вам проект рішення Київради «Про підстави для розірвання Київською міською радою договорів оренди землі в односторонньому порядку».

Враховуючи положення частини другої статті 35 Регламенту Київради, просимо призначити депутата О. Балицьку доповідачем по даному проекту рішення на пленарному засіданні Київради.

Додаток: проект рішення з пояснювальною запискою на 5 арк.

З повагою,

депутат Київради

О. Макаров

депутат Київради

О. Балицька