



08/231-1423/ПР
27.10.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II сесія IX скликання

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

**Про розірвання договору оренди
земельної ділянки від 11.06.2009 року
№ 833, укладеного між Київською
міською радою та фізичною особою
(громадянином рф) Пономарчуком
Віктором Євгеновичем для
обслуговування житлового будинку,
господарських будівель і споруд**

Відповідно до частини третьої статті 13, статті 19 Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 року №64/2022, враховуючи користування земельною ділянкою резидентом російської федерації, для забезпечення виконання принципів закладених у Конституції України, з метою захисту національних інтересів, національної безпеки, забезпечення економічної самостійності, прав, свобод та законних інтересів громадян України, суспільства та держави, враховуючи повномасштабну агресивну війну, яку російська федерація розв'язала і веде проти України та Українського народу з порушенням норм міжнародного права, вчиняючи злочини проти людства Київська міська рада вирішила:

1. Розірвати в односторонньому порядку договір оренди земельної ділянки площею 0,0157 га (кадастровий номер 8000000000:82:102:0057) від 11.06.2009 року № 833, укладений між Київською міською радою та фізичною особою (громадянином російської федерації) Пономарчуком Віктором Євгеновичем для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на вул. Пирятинській, 23 у Печерському районі міста Києва.

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

2.1. Проінформувати Пономарука Віктора Євгеновича про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

2.2. Вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки, визначеної пунктом 1 цього рішення.

3. Офіційно оприлюднити це рішення у порядку, встановленому законодавством України.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради

В. СЛОНЧАК

Депутат Київської міської ради

О. БРОДСЬКИЙ

Депутат Київської міської ради

І. ГАЛАЙЧУК

Депутат Київської міської ради

Г. СВИРИДЕНКО

Депутат Київської міської ради

К. ГЛІМБОВСЬКА

Депутат Київської міської ради

М. НАКОНЕЧНИЙ

ПОГОДЖЕНО:

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин

М. ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин

Ю. ФЕДОРЕНКО

В.о. Начальника Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

В. ПОЛОЖИШНИК

*Підтримано в порядку
4.10 ст. 30 Регламенту*
Від 26.09.2023 № 08/230 - 1698

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 11.06.2009 року № 833, укладеного між Київською міською радою та фізичною особою (громадянином рф) Пономарчуком Віктором Євгеновичем для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На підставі рішення Київської міської ради «Про передачу громадянину Пономаренку Віктору Євгенійовичу земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на вул. Пирятинській, 23 у Печерському районі м. Києва» (далі – Рішення КМР) земельна ділянка площею 0,02 га (кадастровий номер 8000000000:82:102:0057) передана в оренду на 25 років. Між Київською міською радою та фізичною особою (громадянином російської федерації) Пономарчуком Віктором Євгеновичем укладено договір оренди земельної ділянки від 11.06.2009 року №833 (зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.06.2009 року за № 82-6-00552 у книзі записів державної реєстрації договорів) для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на вул. Пирятинській, 23 у Печерському районі міста Києва.

Зазначена земельна ділянка є суміжною з Національним ботанічним садом імені М.М. Гришка, який є заказником національного значення та перебуває під охороною держави. Зазначена земельна ділянка має цільове призначення «обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», однак використовується виключно у особистих комерційних інтересах громадянина російської федерації. Оскільки у Конституції України закріплено принципи власності українського народу, які мають використовуватись виключно в інтересах громадян України, тому вищезазначений договір оренди підлягає розірванню задля захисту прав та інтересів громадян, в умовах реалій сьогодення.

2. Ціль та завдання прийняття рішення

Ціллю та завданням прийняття даного проєкту рішення є розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельної ділянки від 11.06.2009 року №833 (зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.06.2009 року за № 82-6-00552 у книзі записів державної реєстрації договорів).

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

Зазначена сфера правовідносин регулюється Конституцією України, Земельним кодексом України, Закону України «Про оренду землі», статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Указу Президента

України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 №64/2022 року.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація зазначеного проекту рішення не потребує додаткового фінансування.

5. Суб'єкт подання та доповідач на пленарному засіданні:

Суб'єктами подання та доповідачами даного проекту рішення є депутати Київської міської ради: В. Слончак, О. Бродський, І. Галайчук, Г. Свириденко, К. Глімбовська, М. Наконечний.

Депутат Київської міської ради

В. СЛОНЧАК

Депутат Київської міської ради

О. БРОДСЬКИЙ

Депутат Київської міської ради

І. ГАЛАЙЧУК

Депутат Київської міської ради

Г. СВИРИДЕНКО

Депутат Київської міської ради

К. ГЛІМБОВСЬКА

Депутат Київської міської ради

М. НАКОНЕЧНИЙ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

26.09.2023 № 08/230 - 1698

тел.: (044) 202-70-19

на № _____ від _____

Депутатам Київської міської ради
Володимиру СЛОНЧАКУ
Олександру БРОДСЬКОМУ
Ігорю ГАЛАЙЧУКУ
Ганні СВИРИДЕНКО
Катерині ГЛІМБОВСЬКІЙ
Михайлу НАКОНЕЧНОМУ

Зауваження

до проєкту рішення Київської міської ради від 27.10.2022 №08/231-1423/ПР
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 11.06.2009 року № 833,
укладеного між Київською міською радою та фізичною особою (громадянином
рф) Пономарчуком Віктором Євгеновичем для обслуговування житлового
будинку, господарських будівель і споруд»

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

Проєктом рішення передбачається розірвати в односторонньому порядку
договір оренди земельної ділянки площею 0,0157 га (кадастровий номер
8000000000:82:102:0057) від 11.06.2009 року № 833, укладений між Київською
міською радою та фізичною особою (громадянином російської федерації)
Пономаруком Віктором Євгеновичем для обслуговування житлового будинку,
господарських будівель і споруд на вул. Пирятинській, 23 у Печерському районі
міста Києва, а також доручити виконавчому органу Київської міської ради
(Київській міській державній адміністрації) проінформувати Пономарука
Віктора Євгеновича про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту
набрання ним чинності, вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з
реєстрації договору оренди земельної ділянки, визначеної пунктом 1 цього
рішення.

У преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 13, статті 19 Конституції України, Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі», статтю 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 року №64/2022, а також те, що користувачем земельної ділянки є резидент російської федерації.

Крім того, у преамбулі проекту рішення зазначено, метою його прийняття є захист національних інтересів, національної безпеки, забезпечення економічної самостійності, прав, свобод та законних інтересів громадян України, суспільства та держави, враховуючи повномасштабну агресивну війну, яку російська федерація розв'язала і веде проти України та Українського народу з порушенням норм міжнародного права.

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 відповідно 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.

Водночас, відповідних актів спрямованих на припинення договорів у сфері земельних відносин із резидентами російської федерації у зв'язку повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну на державному рівні немає.

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 24 Закону орендар земельної ділянки орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування; своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також орендної плати за водний об'єкт.

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 у пояснювальній записці до проєкту рішення зазначено, що земельна ділянка має цільове призначення «обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», однак використовується виключно в комерційних інтересах громадянина російської федерації.

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

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 № 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.

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

2. Проєкт рішення містить помилки технічного характеру, зокрема, у назві проєкту рішення зазначено прізвище «Пономарчук», а у пункті 1 проєкту рішення та підпункті 2.1 пункту 2 проєкту рішення зазначено прізвище «Пономарук».

Зауважуємо, що такі неточності можуть призвести до труднощів при практичній реалізації проєкту рішення у випадку його прийняття.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК