



08/231-4460/PP
14.12.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди до договору оренди земельної ділянки від 25.09.2007 №79-6-00537), укладеного між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) на вул. Фрометівській, 2

Відповідно до статей 9, 96, 141 Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду землі», пунктів 8.4, 11.4, 11.5 договору оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди до договору оренди земельної ділянки від 25.09.2007 №79-6-00537), у зв'язку з невиконанням орендарем умов договору щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди від 25.09.2007 №79-6-00537), (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008) площею 0,4000 га, укладений між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва.

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

2.1. Проінформувати Міжрегіональну академію управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу), (нині приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом»)) про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

2.2. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:79:078:0008.

3. Міжрегіональній академії управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу), (нині приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом»)) не пізніше тридцяти днів з дня отримання повідомлення про прийняття цього рішення звільнити земельну ділянку, що була об'єктом оренди у договорі оренди від 14.11.2005 № 79-6-00374.

4. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України.

5. 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

Дмитро БІЛОЦЕРКОВЕЦЬ

ПОГОДЖЕНО:

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

Підтримано в порядку
ч. 10 ст. 30 Регламенту
Михайло ТЕРЕНТІЄВ

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

Юрій ФЕДОРЕНКО

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

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради з питань освіти і науки, сім'ї, молоді та спорту

Голова комісії

Секретар комісії

Підтримано в порядку
ч. 5 ст. 30 Регламенту
Вадим Васильчук
Супрун Олександр

м. Київ 22.01.2022 № 08/230-150

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради

«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди до договору оренди земельної ділянки від 25.09.2007 №79-6-00537), укладеного між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) на вул. Фрометівській, 2»

1. Обґрунтування прийняття рішення

Земельна ділянка, розташована по вулиці Фрометівській, 2 у Голосіївському районі, площею 0,4000 га (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008), була передана в оренду на 1 рік Міжрегіональній академії управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу), нині приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом», з цільовим призначенням – для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу. Угодою від 25.09.2007 №79-6-00537 договір оренди було поновлено на 15 років.

Варто зазначити, що в договорі оренди вказано, що на земельній ділянці не дозволяється діяльність не пов'язана з її цільовим призначенням. Відповідно до п. 8.4 договору орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, тобто для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу.

Протягом 16 років орендар не розпочав будівництва адміністративно-навчального корпусу, а також не використовує земельну ділянку для експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу. Так, відповідно до акту обстеження земельної ділянки по вулиці Фрометівській, 2 (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008) у Голосіївському районі м. Києва №21-0804-01 від 23.11.2021 року Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) встановлено, що на земельній ділянці розміщено парк Трипільської культури, а також встановлено пам'ятник Київському князю Святославу Хороброму. Будівництво на земельній ділянці не розпочато та не ведеться.

Отже, фактичне використання орендарем земельної ділянки не відповідає її цільовому призначенню відповідно до укладеного договору оренди.

Відповідно до п. 11.4. і п. 11.5. договору оренди земельної ділянки по вулиці Фрометівській, 2 та статті 141 Земельного кодексу України використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою припинення права користування земельною ділянкою, а договір може бути розірваний.

Крім того, громада міста Києва наполягає на подальшому збереженні парку Трипільської культури та його облагородженні.

2. Мета прийняття рішення

Метою прийняття рішення є підвищення ефективності використання землі територіальної громади міста Києва, забезпечення прав та інтересів територіальної громади міста Києва шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.11.2005 року № 79-6-00374, укладеного між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) у зв'язку з невиконанням орендарем умов договору щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

3. Загальна характеристика і основні положення рішення

Проект рішення передбачає розірвати договір оренди земельної ділянки від 14.11.2005 року № 79-6-00374 (з урахуванням угоди від 25.09.2007 № 79-6-00537), (кадастровий номер 8000000000:79:078:0008) площею 0,4000 га, укладений між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу), для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва у зв'язку з невиконанням орендарем умов договору щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

4. Правові аспекти

Загальні засади та порядок укладання і розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України, Законами України «Про оренду землі», «Про місцеве самоврядування в Україні».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує додаткового фінансування.

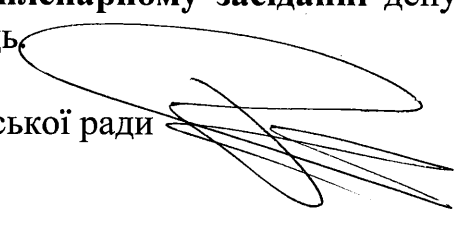
6. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктом подання даного проекту рішення є депутат Київської міської ради Дмитро Білоцерковець.

Відповідальний за супроводження проекту рішення депутат Київської міської ради Дмитро Білоцерковець.

Доповідач на пленарному засіданні депутат Київської міської ради Дмитро Білоцерковець.

Депутат Київської міської ради



Дмитро Білоцерковець

УКРАЇНА UKRAINE

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

79:078:008

Договір

79-6-00374

від 14.11.2005

ГУЗР
КМДА



Місто Київ, двадцять першого жовтня дві тисячі п'ятого року

Київська міська рада (код ЄДРПОУ 22883141; м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – „Орендодавець”, в особі Київського міського голови Омеляченка Олександра Олександровича, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, – з однієї сторони, та **МІЖРЕГІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ (У ФОРМІ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА ЗАКРИТОГО ТИПУ)** (код ЄДРПОУ 22883141; м. Київ, вул. Фрометівська, 2) – зареєстроване Голоосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.01.1992р., № 22883141 – далі у тексті – „Орендар”, в особі Президента академії Щокіна Георгія Васильовича (зареєстрований м. Київ, вул. Майкопська, 10), який діє на підставі Статуту, – з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 17.03.2005 року №179/2755, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- місце розташування - вул. Фрометівська, 2 (два) у Голоосіївському районі м. Києва;
- розмір – 0,4000 (нуль цілих і чотири тисячі десятитисячних) га;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу;
- кадастровий номер - 8000000000:79:078:0008.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації № ІО-33936/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 18.07.2005р. за № 733 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 505281 (п'ятсот п'ять тисяч двісті вісімдесят одну) грн. 60 коп.

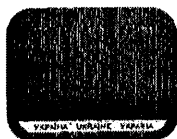
2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 1 (один) рік.

4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар вносить Орендодавцеві за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 1,5 (однієї цілої і п'яти десятих) відсотка від її нормативної грошової оцінки.

4.3. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою та внесення змін до цього Договору.

4.4. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

4.5. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця у **КЕКД** у УДК у м. Києві, **МФФ** Отримувач: ФУ у Голосіївському р-ні м. Києва, ідентифікаційний код **Питання сплати податку на**

додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем у встановленому законодавством України порядку.

4.6. Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.

4.7. Розмір орендної плати може переглядатись у випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.

4.8. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

4.9. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює районний податковий орган за місцем розташування земельної ділянки.

5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту відведення сплачує Орендар;

5.2. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

6.1. Передача Земельної ділянки здійснюється за Актом приймання-передачі об'єкта оренди в день державної реєстрації цього Договору.

6.2. Право на оренду Земельної ділянки виникає після державної реєстрації цього Договору.

7. Умови повернення земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.
Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися земельною ділянкою;
- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку житлі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування понесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу з

технічної документації передати його до податкового органу за місцем розташування земельної ділянки;

- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на земельній ділянці і належать Орендарю, на протязі десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін або до цього Договору вносяться відповідні зміни з моменту укладення договору оренди земельної ділянки з новим власником об'єктів, які були відчужені;

- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів;

- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;

- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельної ділянки про сплату орендної плати;

- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельної ділянки;

- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;

- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 25.05.2004 № 19-4473, в.о. головного державного санітарного лікаря м.Києва від 10.11.2003 № 8710, управління охорони навколишнього природного середовища від 02.12.2003 № 119/04-4-10/1450;

- питання пайової участі вирішувати відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 "Про найову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва";

- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування земельної ділянки.

8.5. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини
Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов договору та припинення і поновлення Договору

11.1. Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнення до цього Договору, сплачує Орендар.

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;

- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;

- ліквідації юридичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;

- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;

- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі коли Орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, це за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;

11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків визначених у пунктах 5.1 та 8.4 цього Договору.

11.6. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умов належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку, на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

12. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання Договору та вирішення спорів

12.1. У разі невиконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством.

12.2. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

УКРАЇНА

UKRAINE

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

13.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі Земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

13.3. Умови договору суборенди Земельної ділянки повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення

14.1. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.

14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у Київському міському нотаріальному архіві.

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план Земельної ділянки;
- кадастровий план Земельної ділянки;
- акт визначення меж Земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі Земельної ділянки.

Київський міський голова

[Підпис]



Орендар

[Підпис]

Горішнін Георгій

Росинський

Місто Ки-



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

І
їв, 21 жовтня 2005 року цей договір посвідчено мною, Щербаковим В.З., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правосдатність та дієздатність Київської міської ради, МІЖРЕГІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ (У ФОРМІ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА ЗАКРИТОГО ТИПУ) і повноваження їхніх представників перевірено.



Зареєстровано в реєстрі за № 787
Справлено плату
Нотаріус В.З. Щербаков

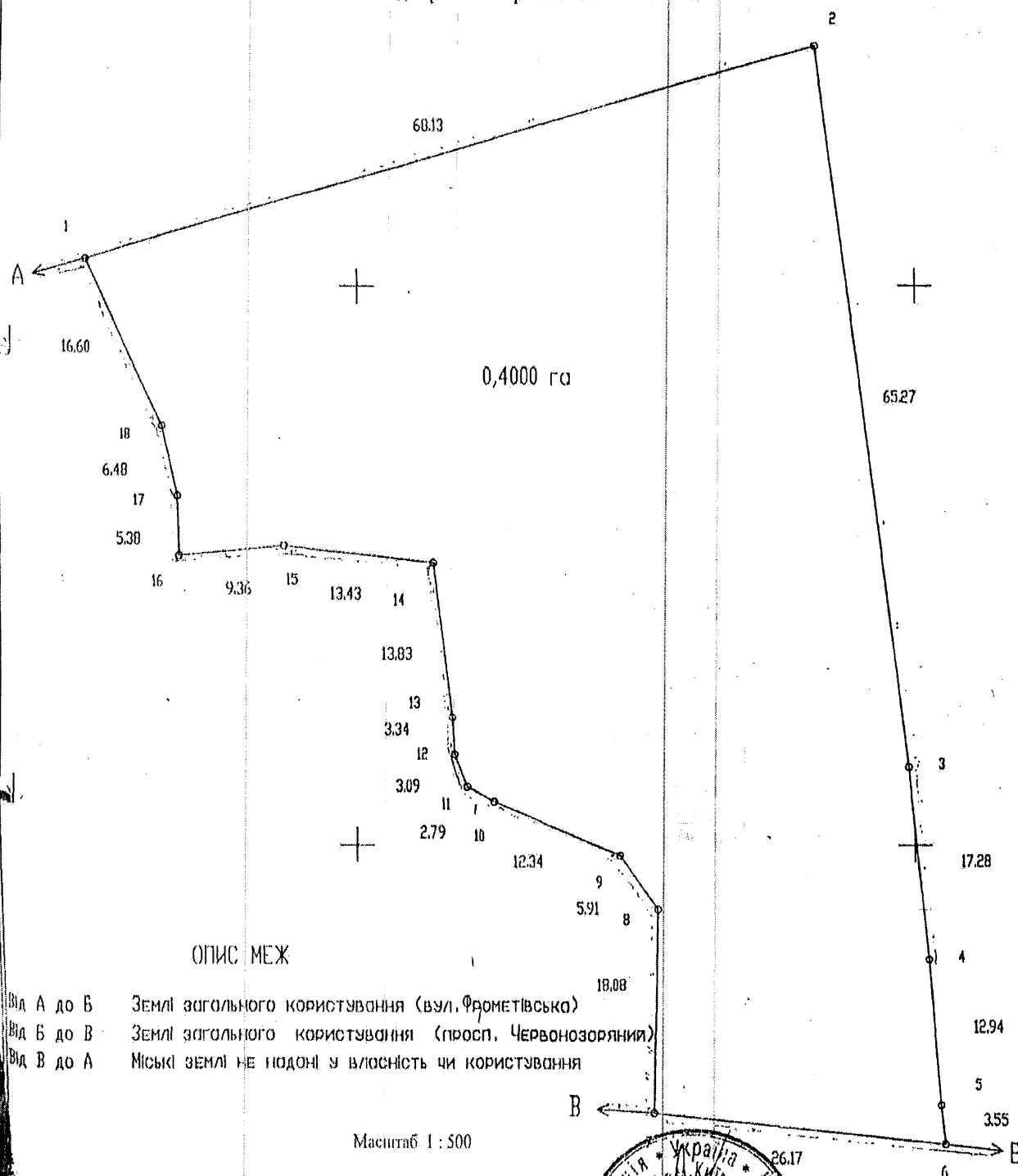
Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "14" листопада 2005 р. за № 78-6-00374 у книзі записів державної реєстрації договорів.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ПЕРЕДАЄТЬСЯ В КОРОТКОСТРОКОВУ ОРЕНДУ

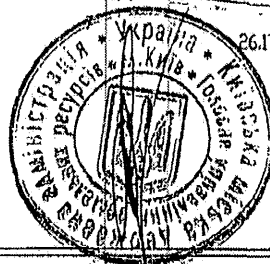
Міжрегіональний Академії управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу)

адреса ділянки : вул.Фрометівська, 2 у Голосіївському районі м. Києва

Кадастровий номер 8000000000:79:078:0008



Начальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого
органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)



А. Муховиков

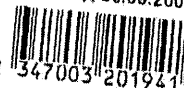
УГОДА
до Договору оренди земельної ділянки
від 21.10.2005 №79-6-00374

Додаткова угода

79-6-00537

від 26.09.2007

ГУЗР
КМДА



Київська міська рада (м.Київ, вул.Хрещатик, 36) – далі у тексті – “Орендодавець”, в особі Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича, який діє на підставі ст.42 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та Міжрегіональна Академія управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) (м.Київ, вул.Фрометівська, 2; зареєстрована Головісінською районною у м.Києві державною адміністрацією 24.01.1992р., за № 79-6-00374) – далі у тексті – “Орендар”, в особі ректора Головатого Миколи Федоровича, який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, керуючись статтею 33 Закону України “Про оренду землі”, домовились поновити договір оренди земельної ділянки, укладений між сторонами і посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 21 жовтня 2005 року за реєстром № 787 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 14.11.2005р. № 79-6-00374 у книзі записів державної реєстрації договорів (далі – Договір) та уклали цю угоду (далі – Угода) про таке:

1. Поновити на 15 (п'ятнадцять) років Договір, укладений між сторонами, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 21 жовтня 2005 року за реєстром № 787 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 14.11.2005р. № 79-6-00374 у книзі записів державної реєстрації договорів.
2. Умови Договору залишаються без змін, окрім терміну оренди земельної ділянки.
3. Дана Угода набуває чинності з дня її державної реєстрації.
4. Усі спори, пов'язані з виконанням умов цієї Угоди, вирішуються судами України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цієї Угоди.
5. Ця Угода є невід'ємною частиною Договору і складена у двох примірниках, обидва з яких мають однакову юридичну силу. Один примірник – для Орендодавця, один – для Орендаря.

Орендодавець - Київська міська рада

Орендар – Міжрегіональна Академія управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу)



Угоду зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "25" вересня 2007 р. за № 79-6-00537 у книзі записів державної реєстрації договорів.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел.

АКТ
обстеження земельної ділянки

№ 21-0804-01 від 23.11.2021 м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Фрометівська 2
(кадастровий номер 8000000000-79-078-0008), у Голосіївському районі
м. Києва

(код земельної ділянки)

проведене посадовою особою Департаменту земельних ресурсів відповідно до
Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною
земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від
25.09.2003р. № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України
готовим спеціалістом Сокарем Олександром Вікторовичем

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та
охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25.09.2003
№ 16/890 та депутата Київської міської ради Д. Біланерковича та Д. Москаля
від 16.11.2020 № 08/279/09/186-133

(дата, номер)

в присутності

(посада, прізвище, ім'я, по батькові представника суб'єкта господарювання)

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Вид документа на користування: договір оренди від 14.11.2005 № 79-6-00374

Цільове призначення: для будівництва, експлуатації та обслуговування

адміністративно-навчального корпусу

Фактичне використання: на земельній ділянці розміщено парк Тринітської
культури

Площа згідно відводу: 0.4000 га

Площа по факту: не встановлена

- результати обстеження: обстеженням проведеним на підставі порядку
здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м.
Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 № 16/890 встановлено
наступне:

Згідно з базою даних міського земельного кадастру земельна ділянка площею
0.4000 га по вул. Фрометівській, 2 (кадастровий номер
8000000000-79-078-0008), у Голосіївському районі м. Києва на підставі
рішення Київської міської ради від 17.03.2005 № 179/2755 передана в оренду на 1
рік Міжрегіональна Академія управління персоналом (у формі Акціонерного
товариства закритого типу) (зарез. ПрАТ «Вашій навчальний заклад
«Міжрегіональна Академія управління персоналом») для будівництва,
експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу.
Рішенням господарського суду м. Києва від 15.08.2008 № 36/243 змінено строки
договору оренди на 15 років та укладено додаткову угоду (договір оренди від
14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням додаткової угоди від 25.09.2007 № 79-
6-00537).

Обстеженням проведеним спеціалістами Департаменту земельних ресурсів
встановлено, що на земельних ділянках розміщено парк Тринітської культури.
Доступи на земельну ділянку не обмежені. Також на ділянці встановлено
нам'яшник Київському князю Святославу Хороброму. На ділянці проведена
благоустрій. Будівництво на земельній ділянці не розпочато та не ведеться.

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів

(підпис)

Сокарес О.В.
(прізвище, і. б.)

Начальник відділу
моніторингу та
контролю

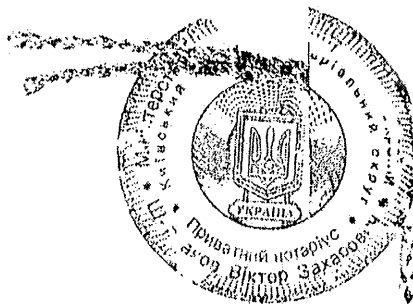
Господаренко Я.П.
(прізвище, і. б.)

Прошнуровано, пронумеровано, скріплено
підписом і печаткою 10 (десять) аркушів.
приватний нотаріус

Використано Щербаков В.З.

Використано нотаріальні бланки
серія ВСІ номер 571737
серія ВСІ номер 571738
серія ВСІ номер 571739
серія ВСІ номер 571740

Приватний нотаріус
Щербаков Віктор Захарович
01004 м. Київ,
бульвар Т. Шевченка, 9
246-55-35



[Handwritten signature]

РЕЕСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Код зем. ділянки	Користувач	Адреса зем. ділянки	Площа, кв. м.	Вид права	Дата закінч. права
79:078:0008	Міжрегіональна Академія управління персоналом (у формі Акціонерного товариства закритого типу)	вул. Фрометівська, 2	3999,64	Оренда до 25.09.2022	25.09.2022
79:078:0009	ЖБК-203	просп. Червонозоряний, 117	4048,08		
79:078:0011	Комунальне підприємство виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) "Киїтеплоенерго"	просп. Валерія Лобановського, 117 (просп. Червонозоряний)	177,75		
79:078:0015	Землі не надані у власність чи користування	вул. Фрометівська, 2	485,30		



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

тел.: (044) 202-70-19

27.01.2022 № 08/230-150

на № _____ від _____

Депутатові Київської міської ради
Дмитру БІЛОЦЕРКОВЦЮ

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 14.12.2021 № 08/231-4460/ПР «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди до договору оренди земельної ділянки від 25.09.2007 № 79-6-00537), укладеного між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) на вул. Фрометівській, 2»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

1. Проєктом рішення передбачається розірвати договір оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди від 25.09.2007 № 79-6-00537), (кадастровий номер 80000000000:79:078:0008) площею 0,4000 га, укладений між Київською міською радою та Міжрегіональною академією управління персоналом (у формі акціонерного товариства закритого типу) для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівській, 2 у Голосіївському районі м. Києва.

Із преамбули проєкту рішення та пояснювальної записки до нього вбачається, що зазначений договір оренди земельної ділянки від 14.11.2005 № 79-6-00374 (з урахуванням угоди від 25.09.2007 № 79-6-00537), розривається у зв'язку з невиконанням орендарем умов договору щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

До проєкту рішення додано Акт обстеження земельної ділянки від 23.11.2021 № 21-0804-01, складений посадовою особою Департаменту земельних

ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), відповідно до якого встановлено, що: «на земельних ділянках розміщено парк Трипільської культури. Доступ на земельну ділянку не обмежений. Також на ділянці встановлено пам'ятник Київському князю Святославу Хороброму. На ділянці проведено благоустрій. Будівництво на земельній ділянці не розпочато та не ведеться».

Питання оренди землі врегульовані спеціальним Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон). Згідно зі статтею 2 Закону відносини, пов'язані з орендою землі також регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, 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, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

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.

Відповідно до пункту 11.5 Договору останній може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання орендарем обов'язків визначених у пунктах 5.1 та 8.4 цього договору.

Згідно з пунктом 11.4. Договору останній може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, в разі коли Орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам,

не за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п. 8.4 Договору тощо.

Правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель визначаються спеціальним Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Згідно зі статтею 6 Закону «Про державний контроль за використанням та охороною земель» до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині, зокрема, виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

Своєю чергою, стаття 10 цього Закону встановлює, що контроль за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель належить до компетенції державних інспекторів.

Зокрема вони мають право безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель, складати акти перевірок.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, для визначення можливості дострокового одностороннього розірвання договору оренди земельної ділянки за ініціативою Орендодавця на підставі неналежного виконання умов договору та/або використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, необхідне встановлення таких порушень зі сторони орендаря у спосіб передбачений Законом.

2. Також, вважаємо за необхідне зауважити наступне.

Листом від 21.06.2018 року №057052-13302 Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради було направлено до Київської міської ради проєкт рішення «Про передачу приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування адміністративно-навчального корпусу на вул. Фрометівська, 2 у Голосіївському районі м. Києва» для подальшого розгляду відповідно до Регламенту.

Проєкт рішення був зареєстрованим секретаріатом Київської міської ради за №08/231-2126/ПР від 25.06.2018 року.

Оскільки, зазначений проєкт рішення не було включено до порядку денного пленарного засідання Київської міської ради та за наслідками розгляду не прийнято жодного рішення, приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад

«Міжрегіональна Академія управління персоналом» звернулось до Окружного адміністративного суду м. Києва за захистом порушеного права.

Рішенням Окружного адміністративного суду м. Києва від 10.06.2020 у справі № 640/16495/19 позов приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» задоволено в повному обсязі та залишено без змін постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 02.09.2020.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 16.06.2021 касаційну скаргу Київської міської ради задоволено частково, означені рішення першої та апеляційної інстанцій скасовано у частині зобов'язання Київської міської ради прийняти рішення про надання земельної ділянки, що розташована за адресою м. Київ, вул. Фрометівська 2, кадастровий номер 8000000000:79:078:0008 у постійне користування позивачу, а у іншій частині змінено, виклавши мотивувальну частину у редакції цієї постанови.

На виконання рішення Окружного адміністративного суду м. Києва від 10.06.2020 у справі №640/16495/19 видано виконавчий лист.

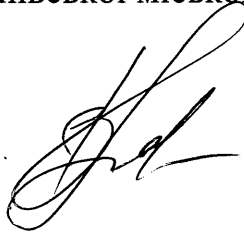
У відділі примусового виконання рішень Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України відкрито виконавче провадження № 67806774 з примусового виконання виконавчого листа № 640/16495/19 виданого Окружним адміністративним судом міста Києва 24.11.2021, яким зобов'язано Київську міську раду розглянути на найближчій сесії питання про передачу у постійне користування Приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» 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 Приватному акціонерному товариству «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом».

Керуючись статтями 63, 75 Закону України «Про виконавче провадження» у разі не виконання рішення суду державний виконавець виносить постанову про накладення штрафу та встановлює строк для виконання рішення суду. У разі повторного невиконання рішення боржником без поважних причин виконавець у тому самому порядку накладає на нього штраф у подвійному розмірі та звертається до органів досудового розслідування з повідомленням про вчинення кримінального правопорушення.

Відповідно до статті 129-1 Конституції України та статті 370 Кодексу адміністративного судочинства України судові рішення є обов'язковими до виконання.

Враховуючи вищенаведене, проект рішення повертається управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради без погодження.

В.о. начальника управління

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Valentyna Polozhishnik', written in a cursive style.

Валентина ПОЛОЖИШНИК