



УКРАЇНА
ГОЛОСІЇВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

просп. Голосіївський, 42, м. Київ, 03039, тел. (044) 281-66-62, факс 281-66-61,
E-mail: rda@golosiiv.gov.ua Код ЄДРПОУ 37308812

19.04.2018

на №

№100-6155

від

Яніцький Андрій

foi+request-33519-

37d56081@dostup.pravda.com.ua

Про надання копії листа щодо
розірвання договору оренди
з ТОВ «Господарник»

Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація розглянула Ваш запит на інформацію від 13.04.2018 щодо надання копії листа Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації до Київської міської ради із проханням розірвати договір оренди земельної ділянки на проспекті Червонозоряному, 113 (проспекті Лобановського, 113) з ТОВ «Господарник»

За результатами розгляду надсилає Вам на вказану у запиті електронну адресу копії листів Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації до Київського міського голови Кличка В.В. від 02.12.2016 № 100-1964 та від 28.12.2016 № 100-21401.

Додаток на 10 аркушах.

Голова

Н. Бондар

004462

Криворучко
281 66 60



УКРАЇНА
ГОЛОСІЇВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

просп. Голосіївський, 42, м. Київ, 03039, тел. (044) 281-66-62, факс 281-66-61,
E-mail: rda@golosiiv.gov.ua Код ЄДРПОУ 37308812

02.12.2016 № 100-18643
на № _____ від _____

Київському міському голові
Кличку В.В.

Про вирішення питання вилучення у
недобросовісного користувача
земельної ділянки на просп.
Червонозоряному, 113
(просп.Лобановського Валерія)
шляхом розірвання договору оренди

Шановний Віталію Володимировичу!

Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація повторно звертається до Вас з проханням допомогти вирішити питання щодо приведення до належного санітарного стану земельної ділянки загальною площею 19,32 га на просп.Червонозоряному, 113, яку рішенням Київської міської ради від 12 липня 2007 року № 1102/1763 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Господарник» земельних ділянок для облаштування рекреаційної зони в поєднанні водоймища з будівництвом розважально-торговельного комплексу на просп. Червонозоряному, 113 у Голосіївському районі м. Києва» передано в довгострокову оренду на 15 років ТОВ «Господарник».

На сьогоднішній день великий масив Совських ставків майже в центральній частині міста Києва знаходиться в занедбаному стані, місцезнаходження орендаря районній адміністрації не відоме, на неодноразові звернення до Київської міської державної адміністрації листами від 17.09.2015 № 100-11853 та від 29.12.2015 № 100-17200 щодо вирішення питання з орендарем належного утримання або вилучення у недобросовісного користувача земельної ділянки на просп.Червонозоряному, 113 надаються роз'яснення, що інвестиційним договором № 049-13/i/16 про будівництво торговельно-розважального комплексу по просп.Червонозоряному, 113 (територія Совських ставів) та додатковою угодою № 1 до нього, укладеною Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з ТОВ «Господарник» (інвестор), передбачено розпочати будівництво об'єкту інвестування не пізніше 01.08.2016 (сума інвестицій складає 140 016 644,74 грн.).

Слід зазначити, що на виконання Вашого доручення від 22.06.2016 № 12243/1 управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської

ради надано роз'яснення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) що для захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва, в тому числі в судовому порядку, необхідно підготувати доказову базу та просили надати доручення Департаменту земельних ресурсів провести перевірку дотримання ТОВ «Господарник» земельного законодавства, та Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища щодо стану її благоустрою.

Станом на 23.11.2016 ТОВ «Господарник» умови інвестиційного договору не виконано, будівництво не розпочато, інформацію Департаментом земельних ресурсів щодо перевірки вимог дотримання земельного законодавства не надано, а Департаментом міського благоустрою та збереження природного середовища занедбаний стан відведеної земельної ділянки не підтверджено.

Враховуючи вищевикладене, прошу Вас надати доручення:

1. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести перевірку з питань щодо додержання товариством з обмеженою відповідальністю «Господарник» вимог земельного законодавства стосовно земельної ділянки, яка належить до комунальної власності територіальної громади м.Києва за адресою: проспект Лобановського Валерія (Червонозоряний), 113 у Голосіївському районі м.Києва, вжити відповідних заходів та проінформувати Київську міську раду і Голосіївську районну в місті Києві державну адміністрацію про виконану роботу.

2. Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести перевірку земельної ділянки за адресою: проспект Лобановського Валерія (Червонозоряний), 113 у Голосіївському районі м.Києва, яку передано в оренду товариству з обмеженою відповідальністю «Господарник», щодо стану її благоустрою та за результатами перевірки проінформувати Київську міську раду і Голосіївську районну в місті Києві державну адміністрацію про виконану роботу

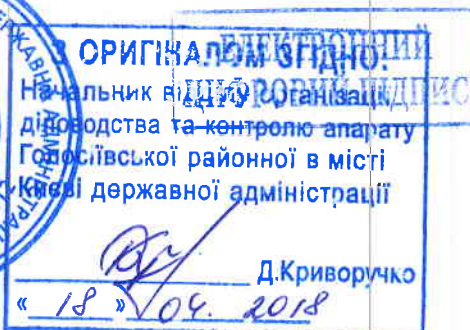
3. Управлінню правового забезпечення діяльності Київської міської ради після отримання доказової бази, вирішити питання в судовому порядку щодо припинення дії договору оренди земельної ділянку, яку яку рішенням Київської міської ради від 12 липня 2007 року № 1102/1763 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Господарник» земельних ділянок для облаштування рекреаційної зони в поєднанні водоймища з будівництвом розважально-торговельного комплексу на просп. Червонозоряному, 113 у Голосіївському районі м. Києва» передано в довгострокову оренду.

Додаток: листи управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 28.10.2015 № 08/230-2513 та від 10.08.2016 № 08/230-1626 на 7 арк. в 1 прим.

З повагою

Голова

Шимко Е.А.
Заболотна О.М.



Н.Бондар



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

10.08.2016 № 08/230-1626

на № _____ від _____

Заступнику голови Київської міської
державної адміністрації
Спасибку О.В.

Шановний Олександр Валерійовичу!

На виконання доручення Київського міського голови від 22.06.2016 №12243/1 в управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської ради розглянуто Ваш лист від 17.06.2016 №006-1194 щодо вилучення земельної ділянки на проспекті Червонозоряному, 113 (просп. Лобановського, 113) у Солом'янському районі м. Києва у недобросовісного користувача товариства з обмеженою відповідальністю "Господарник", та повідомляє наступне.

Щодо проекту рішення Київської міської ради "Про поновлення та внесення змін до договорів оренди земельних ділянок від 14.03.2008 №79-6-00605, №79-6-00604, №79-6-00600, №79-6-00603, №79-6-00602, №79-6-00601, укладених між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Господарник" (справа А-20635), то вказаний проект рішення надходив до управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради у жовтні 2015 року.

За наслідками розгляду цього проекту рішення управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради складено правовий висновок від 28.10.2015 №08/230-2513 (додається).

Повторно вказаний проект рішення Київської міської ради до управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради не надходив.

Слід зазначити, що строк дії договорів оренди земельних ділянок від 14.03.2008 №79-6-00600, №79-6-00601, №79-6-00602, №79-6-00603, №79-6-00604 укладені між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Господарник" закінчився 14.03.2013.

Щодо порушеного Вами питання про розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 №79-6-00605 на проспекті Червонозоряному,

113 (просп. Лобановського, 113) у Солом'янському районі м. Києва у товариства з обмеженою відповідальністю "Господарник", як недобросовісного користувача, слід зазначити наступне.

За умовами договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 №79-6-00605, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Господарник", передбачено припинення договору шляхом розірвання в односторонньому порядку за ініціативи Орендодавця (Київської міської ради) у разі коли Орендар (ТОВ "Господарник") використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлений пунктом 8.4. Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам (абзац третій пункт 11.4. Договору).

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

Зокрема, пунктом 8.4. Договору визначено обов'язок Орендаря "завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору".

Слід зазначити, що Пленум Вищого господарського суду України у постанові від 17.05.2011 № 6 "Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин" зробив наступні висновки:

"У разі встановлення порушень, передбачених статтею 143 Земельного кодексу України, зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі статті 32 Закону України "Про оренду землі".

Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією.

Разом з тим слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Якщо підставою розірвання договору оренди землі визначається невиконання або несвоєчасне виконання орендарем передбаченого договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію у встановлений граничний строк, то господарським судам слід виходити з положень Законів України "Про основи містобудування" та "Про регулювання містобудівної діяльності" (набрав чинності з 12.03.2011) і відповідних обставин, які впливають або могли б вплинути на порушення строків будівництва та введення

в експлуатацію об'єкта. У вирішенні таких спорів суди мають з'ясувати, у чому полягає шкода, завдана органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у зв'язку з зазначеною обставиною, та чим саме така обставина порушує чи обмежує права орендодавця, а відтак чи буде це істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може потягнути його розірвання. При цьому судами також повинні досліджуватися якісні характеристики об'єкта будівництва, обсяг будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, що має визначатися проектом будівництва, який відповідно повинен бути предметом вивчення судом”.

У Вашому листі зазначено, що підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 №79-6-00605, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю “Господарник”, є порушення Орендарем строків забудови земельної ділянки, визначених у пункту 8.4. цього договору.

Разом з тим, будь-яких доказів, в тому числі акту обстеження земельної ділянки, що підтверджують факт відсутності забудови цієї земельної ділянки не додається.

Крім того, відсутні і будь-які документи, які б підтверджували неналежне утримання товариством з обмеженою відповідальністю “Господарник” орендованої земельної ділянки.

Вказані обставини ускладнюють підготовку та подачу обґрунтованої позовної заяви, яка б відповідає вимогам статей 32-36, 54 Господарського процесуального кодексу України.

Відповідно до Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 №182/342, Департамент відповідно до визначених галузевих повноважень здійснює самоврядний контроль за додержанням власниками землі та землекористувачами земельного законодавства, встановленого режиму використання земель усіх форм власності відповідно до їх цільового призначення та умов надання, відповідно до повноважень, делегованих Київською міською радою тощо.

Крім того, відповідно до Положення про Департамент міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 27.01.2011 №94, Департамент відповідно до покладених на нього завдань проводить рейди та перевірки територій та об'єктів міста щодо стану їх благоустрою, а також додержання юридичними та фізичними особами законодавства у сфері благоустрою населених пунктів; вносить приписи з вимогою усунення порушень Закону України “Про благоустрій населених пунктів” і Правил благоустрою міста Києва та здійснює контроль за їх виконанням; здійснює складання протоколів про порушення законодавства у сфері благоустрою населених пунктів за статтею 152 Кодексу України про адміністративні правопорушення для притягнення винних до відповідальності.

Враховуючи вищевикладене, з метою належного захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва, в тому числі в судовому порядку, прошу Вас надати доручення:

- Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести перевірку з питань щодо додержання товариством з обмеженою відповідальністю "Господарник" вимог земельного законодавства стосовно земельної ділянки, яка належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва за адресою: м. Київ, проспект Лобановського (проспект Червонозоряний) 113 у Солом'янському районі м. Києва та в разі виявлення порушень вжити відповідних заходів.

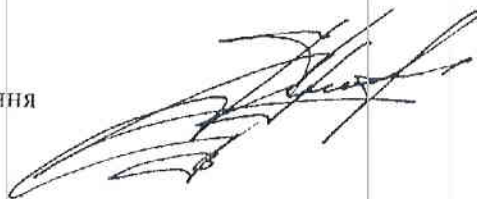
- Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести перевірку земельної ділянки за адресою: м. Київ, проспект Лобановського (проспект Червонозоряний) 113 у Солом'янському районі м. Києва, яка знаходиться в оренді у товариства з обмеженою відповідальністю "Господарник", щодо стану її благоустрою та в разі виявлення порушень вжити відповідних заходів.

Крім того, прошу надати доручення вказаним Департаментам повідомити управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради в установленому порядку про результати проведення відповідних перевірок з наданням підтверджуючих документів.

Додаток: копія правового висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 28.10.2015 №08/230-2513.

З повагою

Начальник управління



В. Слошчак



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

28.10.2015 № 08/ср.2-15/В

Голові постійної комісії Київської міської
ради з питань містобудування,
архітектури та землекористування

Прокопіву Володимиру Володимировичу

Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення та внесення змін до договорів оренди земельних ділянок від 14.03.2008 №79-6-00605, №79-6-00604, №79-6-00600, №79-6-00603, №79-6-00602, №79-6-00601, укладених між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ГОСПОДАРНИК»

Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради опрацювало поданий проект рішення та зазначає наступне.

Пунктом 1 проекту рішення передбачено поновити на 5 років договори оренди земельних ділянок від 14.03.2008 року №79-6-00604, №79-6-00600, №79-6-00603, №79-6-00602, №79-6-00601, що були укладені між Київською міською радою та ТОВ «ГОСПОДАРНИК» на підставі рішення Київської міської ради від 12.07.2007 року №1102/1763 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ГОСПОДАРНИК» земельних ділянок для облаштування рекреаційної зони в поєднанні водоймища з будівництвом розважально-торговельного комплексу на просп. Червонозоряному, 113 у Голосіївському районі м. Києва».

Як вбачається з матеріалів доданих до проекту рішення, строк оренди земельних ділянок згідно вищезазначених договорів становив 5 років.

Абзацом 1 частини 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, що був затверджений рішенням Київської міської ради 28.02.2013 року №63/9120 «Про тимчасовий порядок передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві» передбачено, що договори оренди земельних ділянок, строк дії яких закінчився,

поновлюються на той самий строк без прийняття Київською міською радою рішення про поновлення договору оренди у разі коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення цього строку листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі та за умови згоди орендаря на приведення розмірів орендної плати за земельну ділянку та інших умов договору у відповідність до вимог законодавства.

Згідно частини 7 статті 34 Порядку, розгляд питання щодо поновлення договорів здійснюється постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на підставі поданих Департаментом земельних ресурсів документів.

Враховуючи викладене вище, поновлення вищезазначених договорів оренди земельних ділянок не потребує прийняття окремого рішення Київської міської ради.

Пунктом 2 проекту рішення передбачено внести зміни до договорів оренди земельних ділянок від 14.03.2008 року №79-6-00604, №79-6-00600, №79-6-00603, №79-6-00602, №79-6-00601 змінивши в них орендаря з ТОВ «ГОСПОДАРНИК» на ТОВ «ГОСПОДАРНИК СОВКИ».

Згідно частини 1 статті 8¹ Закону України «Про оренду землі», право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою статті 8¹ Закону України «Про оренду землі» випадків.

Частиною 2 статті 8¹ Закону України «Про оренду землі» передбачено, що право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Таким чином заміна сторони в договорах оренди земельних ділянок від 14.03.2008 року №79-6-00604, №79-6-00600, №79-6-00603, №79-6-00602, №79-6-00601 є неможливим, оскільки цільове призначення земельних ділянок наданих згідно вищезазначених договорів не є «для будівництва житлових будинків» та не надано підтвердження факту, що таке будівництво розпочато.

Абзацом 2 пунктом 2 проекту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605, що пов'язані зі зміною строку оренди, змінивши його з 15 років на 25 років.

Звернення ТОВ «ГОСПОДАРНИК» від 28.01.2013 року №КОП-0664 не міститься клопотань про зміну строку оренди земельної ділянки, наданої згідно договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605, а тому не зрозумілою є підстава наявності положень про зміну строку оренди в поданому проекті рішення.

Абзацом 3 пунктом 2 проекту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605, що пов'язані зі зміною орендаря з ТОВ «ГОСПОДАРНИК» на ТОВ «ГОСПОДАРНИК СОВКИ».

Згідно частини 1 статті 8¹ Закону України «Про оренду землі», право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою статті 8¹ Закону України «Про оренду землі» випадків.

Частиною 2 статті 8¹ Закону України «Про оренду землі» передбачено, що право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Таким чином заміна сторони в договорі оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605 є неможливим, оскільки цільове призначення земельної ділянки наданої згідно вищезазначеного договору не є «для будівництва житлового будинку» та не надано підтвердження факту, що таке будівництво розпочато.

Абзацом 5 пунктом 2 проекту рішення передбачено внести зміни до договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605 та викласти пункт 13 вищезазначеного договору оренди в новій редакції.

Звернення ТОВ «ГОСПОДАРНИК» від 28.01.2013 року №КОП-0664 не міститься клопотань про викладення пункту 13 договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605 в новій редакції, а міститься лише клопотання про надання згоди про передачу наданої, згідно вищезазначеного договору оренди, земельну ділянку в суборенду.

У зв'язку з чим, є не зрозумілою підстава наявності положень про викладення пункту 13 договору оренди земельної ділянки від 14.03.2008 року №79-6-00605 в новій редакції в поданому проекті рішення.

З урахуванням зазначеного вище, управління вважає прийняття поданого проекту рішення таким, що не відповідає чинному законодавству України.

Начальник управління



В.В. Державін

КОпія



УКРАЇНА
ГОЛОСІЇВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

просп. Голосіївський, 42, м. Київ, 03039, тел. (044) 281-66-62, факс 281-66-61,
E-mail: rda@golosiv.gov.ua Код ЄДРПОУ 37308812

28.12.2016 № 100-21401 Київському міському голові
на № _____ від _____ Кличку В.В.

Про залишення без розгляду звернення
Голосіївської районної в місті Києві
державної адміністрації від 02.12.2016 №
100-19643 щодо вилучення земельної
ділянки у ТОВ «Господарник» на
просп.Лобановського Валерія, 113

Шановний Віталію Володимировичу!

Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація інформує Вас, що 16.12.2016 під час спілкування з представником ТОВ «Господарник» вдалося досягти порозуміння щодо забезпечення належного утримання земельної ділянки загальною площею 19,32 га на просп.Червонозоряному, 113, яку рішенням Київської міської ради від 12 липня 2007 року № 1102/1763 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Господарник» земельних ділянок для облаштування рекреаційної зони в поєднанні водоймища з будівництвом розважально-торговельного комплексу на просп. Червонозоряному, 113 у Голосіївському районі м. Києва» передано в довгострокову оренду на 15 років ТОВ «Господарник», у зв'язку з чим прошу Вас залиши без розгляду лист Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації від 02.12.2016 № 100-19643.

З повагою

Голова



ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО:
Начальник відділу організації
діловодства та контролю апарату
Голосіївської районної в місті
Києві державної адміністрації
Д.Криворучко
« 18 » грудня 2018

Н.Бондар