

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БАНКОМЗВ'ЯЗОК"
09025, Київська обл., Сквирський р-н, с. Безпечна,
вул. Ордаша, 19
телефон +38 (050) 334-84-14
факс +380 (44) 492-37-54
public@bk.com.ua
www.bk.com.ua

**Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин**

На розгляді Постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин перебуває проект рішення «Про припинення договору оренди земельної ділянки від 15 лютого 2000 року № 79-6-00002 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та акціонерним товариством відкритого типу «БАНКОМЗВ'ЯЗОК»» за поданням заступника голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Петра Оленича, директора Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) Валентини Пелих, заступника директора Департаменту – начальника юридичного управління Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) Марії Дегтяренко.

Вважаємо дії щодо подання зазначеного вище проекту рішення та й сам проект рішення незаконними з огляду на наступне.

1. 27.12.1999 року між КМР і АТ «Банкомзв'язок» укладено Договір оренди земельної ділянки за адресою: м. Київ, просп. Академіка Глушкова, 13/2. Строк оренди 49 років.

Чинним законодавством України визначено, що 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 (ч.1 та ч.2 ст.651 ЦК України).

Договором оренди земельної ділянки від 27.12.1999 року, укладеним між Київською міською радою та АТ «Банкомзв'язок» визначені наступні випадки припинення цього договору:

13. Дія цього договору припиняється у випадках:

- закінчення терміну, на який укладено цей договір;
- одержання Орендарем земельної ділянки у власність;
- дострокового розірвання цього договору за згодою сторін;
- примусового вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, визначеному законодавством України;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- дострокового розірвання цього договору за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у випадку: а) неналежного невиконання іншою стороною умов цього договору; б) випадкового знищення чи пошкодження земельної ділянки, яке суттєво перешкоджає використанню земельної ділянки за її цільовим призначенням; в) з інших підстав, визначених законодавством України.

Так само частинами 1, 2 та 3 ст.291 ГК України визначено, що **одностороння відмова від договору оренди не допускається.**

Договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди;
- ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря;
- загибелі (знищення) об'єкта оренди.

Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК України, зокрема положеннями статей 781, 782, 783 ЦК України, для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 ГК України.

Статтею 31 Закону України «Про оренду землі» визначено, що договір оренди землі 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 законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії);
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями».

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

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.

Статтею 32 Закону України «Про оренду землі» визначено, що **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.

Отже, і чинним законодавством України і Договором оренди земельної ділянки визначено, що у разі відсутності згоди за ініціативою однієї із сторін Договір оренди земельної ділянки може бути достроково розірвано лише за рішенням суду і лише у випадках, визначених чинним законодавством України.

Зазначений вище Проект рішення про припинення Договору оренди земельної ділянки суб'єктом подання подано, на його думку, за порушення умов Договору оренди землі та вимог Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій» при розробленні та затвердженні технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Разом з тим, АТ «Банкомзв'язок» наголошує, що Департаментом земельних ресурсів листами від 27.10.2021 року №05716-29169, від 17.12.2021 року №05716-33318, 17.12.2021 №05716-33330 та від 25.01.2022 року №05702-1540 надано зауваження щодо технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:79:485:0021, які

знаходяться в процесі опрацювання, але у будь-якому випадку не є підставою для дострокового розірвання договору в односторонньому порядку.

2. У АТ «Банкомзв'язок» є обґрунтовані підстави вважати, що суб'єкт подання діє в інтересах АТ «Сбербанк» - банку країни-агресора, нещодавно перейменованого на АТ «Міжнародний резервний банк» (код ЄДРПОУ 25959784), з огляду на наступне.

На думку АТ «Банкомзв'язок», у п.5 пояснювальної записки суб'єкт подання свідомо вніс недостовірні дані щодо будівель і споруд наявних на земельній ділянці, зазначивши:

Нежитловий будинок (літ. А) площею 28539,5 кв. м (реєстраційний номер 34696251, номер запису 6259-П в книзі: 91п-270 від 22.09.2011) належить на праві приватної власності дочірньому підприємству «КРАЙ ПРОПЕРТІ».

Зазначене не відповідає дійсності. Починаючи з 19.12.2017 року право власності на вказане вище нерухоме майно зареєстровано за АТ «Сбербанк» (АТ «Міжнародний резервний банк», код ЄДРПОУ 25959784), що достовірно відомо суб'єкту подання, так як у 2018 році на той час директором Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) Петром Оленичем та в.о. начальника відділу правового забезпечення юридичного управління Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) Марією Дегтяренко уже подавався проект рішення про припинення Договору оренди земельної ділянки з АТ «Банкомзв'язок» та, відповідно, укладення нового договору оренди цієї земельної ділянки з АТ «Сбербанк» (копія проекту рішення додається), який не був прийнятий КМР.

Більше того, 15 травня 2019 року КМР прийняла рішення N 537/7193, яким встановила заборону передачі майна та земель комунальної власності територіальної громади міста Кисва у власність або користування юридичним особам, у статутних капіталах яких є частка держави-агресора.

Звертаємо особливу увагу, що у квітні 2020 року АТ «Сбербанк» звернулось до Господарського суду міста Києва з позовом до, зокрема, КМР, АТ «Банкомзв'язок» (справа №910/5305/20) про визнання права оренди земельної ділянки, площею 34 157 кв.м., кадастровий номер 8000000000:79:485:0021; визнання припиненням права оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:79:485:0021 за Приватним акціонерним товариством «Банкомзв'язок», а також визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речового права індексний номер: 42211802 від 24.07.2018, а також скасування внесеного на його підставі запису про інше речове право: 27182338 від 24.07.2018; визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора та зобов'язання приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Ковіну Інну Володимирівну провести державну реєстрацію іншого речового права.

В обґрунтування заявленого позову позивач зазначав, що так як 19.12.2017 АТ «Сбербанк» було звернуто стягнення на предмет іпотеки в порядку ст.37 Закону України «Про іпотеку» шляхом реєстрації за АТ «Сбербанк» права власності на нежилий будинок-громадський центр з об'єктами (в літ. А), загальною площею 28539,50 кв.м., розташований за адресою: м. Київ, проспект Академіка Глушкова, будинок 13-Б, до АТ «Сбербанк» перейшло право оренди на земельну ділянку площею 34 157 кв.м., кадастровий номер 8000000000:79:485:0021.

Разом з тим, повно і всебічно з'ясувавши обставини справи 27.01.2021 Північний апеляційний господарський суд відповідно до норм матеріального права при дотриманні норм процесуального права постановив у позові АТ «Сбербанк» відмовити <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94726404>, так як на земельній ділянці розміщено ще сім об'єктів нерухомого майна, які належать іншим особам, а не тільки АТ «Сбербанк».

Зазначене рішення було підтримано 24.06.2021 року касаційною інстанцією <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98000047> і набрало законної сили.

Зважаючи на зазначене вище та норми чинного законодавства України проект рішення «Про припинення договору оренди земельної ділянки від 15 лютого 2000 року № 79-6-00002 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та акціонерним товариством відкритого типу «БАНКОМЗВ'ЯЗОК» є незаконним та необґрунтованим, а дії суб'єкта подання, на думку, АТ «Банкомзв'язок» є протиправними та вчиненими в інтересах третьої особи АТ «Сбербанк» - банку країни-агресора (АТ «Міжнародний резервний банк» (код ЄДРПОУ 25959784).

Враховуючи вищевикладене,

ПРОСИМО:

1. Не підтримувати та не погоджувати проект рішення «Про припинення договору оренди земельної ділянки від 15 лютого 2000 року № 79-6-00002 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та акціонерним товариством відкритого типу «БАНКОМЗВ'ЯЗОК» як такий, що не ґрунтується на нормах чинного законодавства України.

2. Розгляд вказаного питання провести за обов'язкової участі представника АТ «БАНКОМЗВ'ЯЗОК» - адвоката Козаченко Тетяни Анатоліївни, адреса: 01001, м. Київ, вул. Еспланадна, 20, офіс 501, телефон: +380503348414.

Додатки:

1. Копія проекту рішення КМР від 2018 року «Про передачу Акціонерному товариству «СБЕРБАНК» земельної ділянки для експлуатації громадського центру на просп. Академіка Глушкова 13/2 у Голосіївському районі м. Києва»;
2. Копія постанови ПАГС від 27.01.2021 року у справі №910/5305/20;
3. Копія постанови Верховного Суду від 24.06.2021 року у справі №910/5305/20;
4. Ордер на надання правової допомоги;
5. Копія договору про надання правової допомоги;
6. Копія свідоцтва про заняття адвокатською діяльністю.

Представник АТ «БАНКОМЗВ'ЯЗОК»
Адвокат КОЗАЧЕНКО Тетяна

