



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

I СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЕКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” на підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406

Керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 9 Земельного кодексу України, статтею 31 Закону України «Про оренду землі», статтею 188 Господарського кодексу України та статтею 416 Цивільного кодексу України, пунктами 8.4, 11.4 договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 та тим, що товариством з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” не виконано умов пункту 8.4 договору оренди, а саме: не завершено 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, враховуючи громадський супротив, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 (кадастровий номер 8000000000:75:288:0062) площею 4095 (чотири тисячі дев'яносто п'ять) кв.м., укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” на підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406 “Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” земельної ділянки для будівництва,

експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва”.

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

2.1. Вчинити відповідні дії для зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин”.

2.2. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” про прийняття цього рішення та про те, що право на забудову земельної ділянки реалізується лише її власником або користувачем.

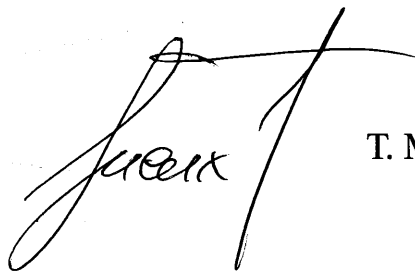
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



Т. Меліхова

ПОГОДЖЕННЯ:

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

О. Міщенко

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

І. Картавий

Начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

В. Слончак

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005
№75-6-00251 укладеного між Київською міською радою та товариством з
обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” на підставі рішення
Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406

1. Обґрунтування прийняття рішення

Беручи до уваги невиконання товариством з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” умов договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251, а саме: за 11 років будівництво об’єкта з моменту державної реєстрації договору не почалося, враховуючи великий супротив громади, підготовлено зазначений проект рішення Київради.

Рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406 товариству з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” передано у довгострокову оренду на 15 років земельну ділянку площею 4095 (чотири тисячі дев’яносто п’ять) кв.м. для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва, право користування якою посвідчено договором оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251.

Київською міською радою на підставі громадського незадоволення майбутньою забудовою прийнято рішення від 02.04.2009 року №272/1328 “Про відміну рішень Київської міської ради”, яким відмінено рішення Київської міської ради від 19.07.2005 року №831/3406 щодо передачі “БК “Травертин” земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва.

Постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 30.05.2013 визнано протиправним та скасовано п. 1 рішення Київської міської ради від 02.04.2009 року №272/1328 “Про відміну рішень Київської міської ради” в частині відміни рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 12.12.2011, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.11.2012 у справі №51/405 позовні вимоги заступника прокурора міста Києва задоволені повністю, договір оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 розірвано, однак реєстрацію договору оренди відновлено відповідно до рішення Господарського суду міста Києва від 04.09.2013 №51/405.

Згідно з п. 8.4 договору від 25.11.2005 №75-6-00251 орендар зобов’язаний 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.

Протягом 11 років будівництво на земельній ділянці на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва не розпочато. Зазначена земельна ділянка фактично розташована у парку “Інтернаціональний” та використовується

жителями Святошинського району як зона відпочинку. На даній земельній ділянці ростуть багаторічні дерева.

В акті обстеження земельної ділянки Департаменту земельних ресурсів від 21.07.2016 №16-1270-08 вказано, що земельна ділянка за цільовим призначенням не використовується. На земельній ділянці розташовані металеві гаражі, зелені насадження та окремі елементи дитячого майданчика. Земельна ділянка вільна від забудови.

Відповідно до п. 11.4 договору, останній може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п. 8.4 Договору.

Згідно з п. 11.5. договору, останній може бути розірваний у разі невиконання або неналежного виконання орендарем обов'язків визначених у пунктах 5.1 та 8.4 Договору.

2. Мета і завдання прийняття рішення

Метою прийняття рішення є впорядкування питань в сфері земельних відносин, раціональне використання земельної ділянки за цільовим призначенням в майбутньому.

3. Загальна характеристика і основні положення рішення

Проект рішення передбачає:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 (кадастровий номер 8000000000:75:288:0062) площею 4095 (чотири тисячі дев'яносто п'ять) кв.м., укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" на підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406 "Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва".

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

2.1. Вчинити відповідні дії для зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин".

2.2. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" про прийняття цього рішення та про те, що право на забудову земельної ділянки реалізується лише її власником або користувачем.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

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

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», стаття 9 Земельного кодексу України, стаття 31 Закону України «Про оренду землі», стаття 188 Господарського кодексу України та стаття 416 Цивільного кодексу України, пункти 8.4, 11.4 договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-0025.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація запропонованого проекту не впливає на обсяг доходів та видатків місцевого бюджету.

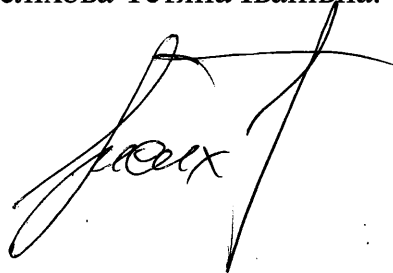
6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття такого рішення дасть можливість впорядкувати питання в сфері земельних відносин та призведе до раціонального використання земельної ділянки за цільовим призначенням в майбутньому.

7. Доповідач

Депутат Київської міської ради Меліхова Тетяна Іванівна.

Депутат Київської міської ради



Т. Меліхова

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

ГУЗР
КМДА

УКРАЇНА  UKRAINE
м. Київ, дев'ятого листопада дві тисячі п'ятого року.

Київська міська рада, місцезнахоження м. Київ, вул. Хрещатик, 36, ідентифікаційний код 22883141 – далі у тексті – “Орендодавець”, в особі Київського міського голови **Омельченка Олександра Олександровича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та товариство з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин”, місцезнахоження м. Київ вул. Голосіївська, буд.17-Б, ідентифікаційний код 33295805, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи Серія АОО № 053263, місце проведення державної реєстрації Голосіївська районна у місті Києві державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 26.01.2005 р., номер запису про державну реєстрацію 1 068 102 0000 003332 – далі у тексті – “Орендар”, в особі директора **Булденка Андрія Миколайовича**, що мешкає в м. Києві, пр-т Червонозоряний, буд.12, кв.89, який діє на підставі Статуту, державну реєстрацію юридичної особи проведено 26.01.2005 р., номер запису 10681020000003332 – 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 19.07.2005 р. № 831/3406, 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. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва;
- розмір – **4095 (чотири тисячі дев'яносто п'ять) кв.м.**;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями;
- кадастровий номер – **8000000000:75:288:0062**.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації № Ю-35104/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 14.10.2005 № 682 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 696723 (шістсот дев'яносто шість тисяч сімсот двадцять три) грн 49 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 15 (п'ятнадцять) років.

4. Орендна плата

4.1. Визначеною в цьому Договорі орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар вносить Орендодавцю за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку до введення об'єкта в експлуатацію становлюється у розмірі **_____ (_____ цілої та п'яти _____ десятих частини) нормативної грошової оцінки Земельної ділянки** після введення об'єкта в експлуатацію становить **_____ (_____ сотих) відсотки від нормативної грошової оцінки масиви Земельної ділянки** (у грошовій сумі **_____ (_____ коп.)**).

визначається пропорційно площі будівель та споруд житлового фонду та 2.5 (двох цілих та п'яти десятих) відсотки від нормативної грошової оцінки частини Земельної ділянки, що визначається пропорційно площі інших приміщень.

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 на рахунок 33213812500009 КЕКД 13050200 у УДК у м. Києві, МФО 820019. Одержувач ВДК у Святошинському р-ні м. Києва, ідентифікаційний код 26077945. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому 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 в 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.

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок зверху має тимчасово зникнути, у нижніх кутах - тимчасово з'явитися. У смужці, що розташована внизу, має з'явитися слово "Дійсний".

8. Права зобов'язки Сторін

УКРАЇНА  UKRAINE

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 перешкождали 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, жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених 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 будову 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;
- 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 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 укладання договору оренди земельної ділянки з новим власником об'єктів, які були відчужені;

- забезпечити доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
 - повернути ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання з моменту закінчення строку дії цього Договору;
 - у строк, встановлений чинним законодавством звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельної ділянки про сплату податку на землю;
 - вирішувати питання майнових відносин відповідно до чинного законодавства.
- Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

- питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київради від 27.02.2004 № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціально та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва" (із змінами та доповненнями внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1223 та від 28.12.2004 № 1051/2461);
 - виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 17.05.2005 № 19-3914, Київської міської санітарно-епідеміологічної станції від 24.05.2005 № 3438, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 22.06.2005 № 06-6-10/2095;
 - передбачити проектом будівництва житлового будинку місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості відповідно до державних будівельних норм;
 - об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
 - у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
 - передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 5 % загальної площі будинку (крім службової) на підставі п. 65 рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 "Про бюджет м. Києва на 2005 рік";
 - відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 "Про бюджет м. Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва у термін не пізніше одного місяця з моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5 % витрат з будівництва загальної площі цих будинків, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року;
 - забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
 - 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 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;

підписати юридичної особи - Орендаря.

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок зверху має тимчасово зникнути, у нижніх кутах - тимчасово з'явитися. У смужці, що розташована внизу, має з'явитися слово "Дійсний".

003
ної
ми,
004

ури
рно-
них
ання
вних

ення
'екти
іасно

ради
(ової)
джет

джет
Киева
площі
одячи
країни

уючих

ілянки
ування

авством

ендар

дою аб
ішени

сплач!

земельн
україн

ий".

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, не 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 укладання 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.

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. Орендар має свою згоду чи заперечення щодо передачі Земельної ділянки або її частини шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідної заяви.

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

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

14. Прикінцеві положення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- 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 Першій Київській державній нотаріальній конторі.
- 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.

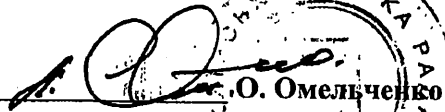
ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

Київський міський голова

Директор


 О. Омельченко

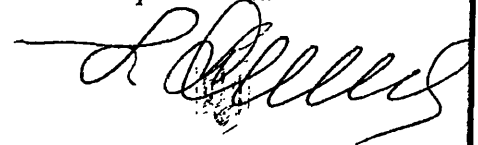

 А. Булденко

Місто Київ, дев'ятого листопада дві тисячі п'ятого року.
 Цей договір посвідчено мною, ПЕТРОВОЮ Т.М. державним нотаріусом Першої київської державної нотаріальної контори. Договір підписано у моїй присутності. Особу громадянина, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради та товариства з обмеженою відповідальністю "БІ "Травертин" і повноваження їх представників перевірено.


 Зареєстровано в реєстрі за № 17-5695
 Свідчено державною мита 69 грн. 67 коп.

№ 17-5695

мита 69 грн. 67 коп.



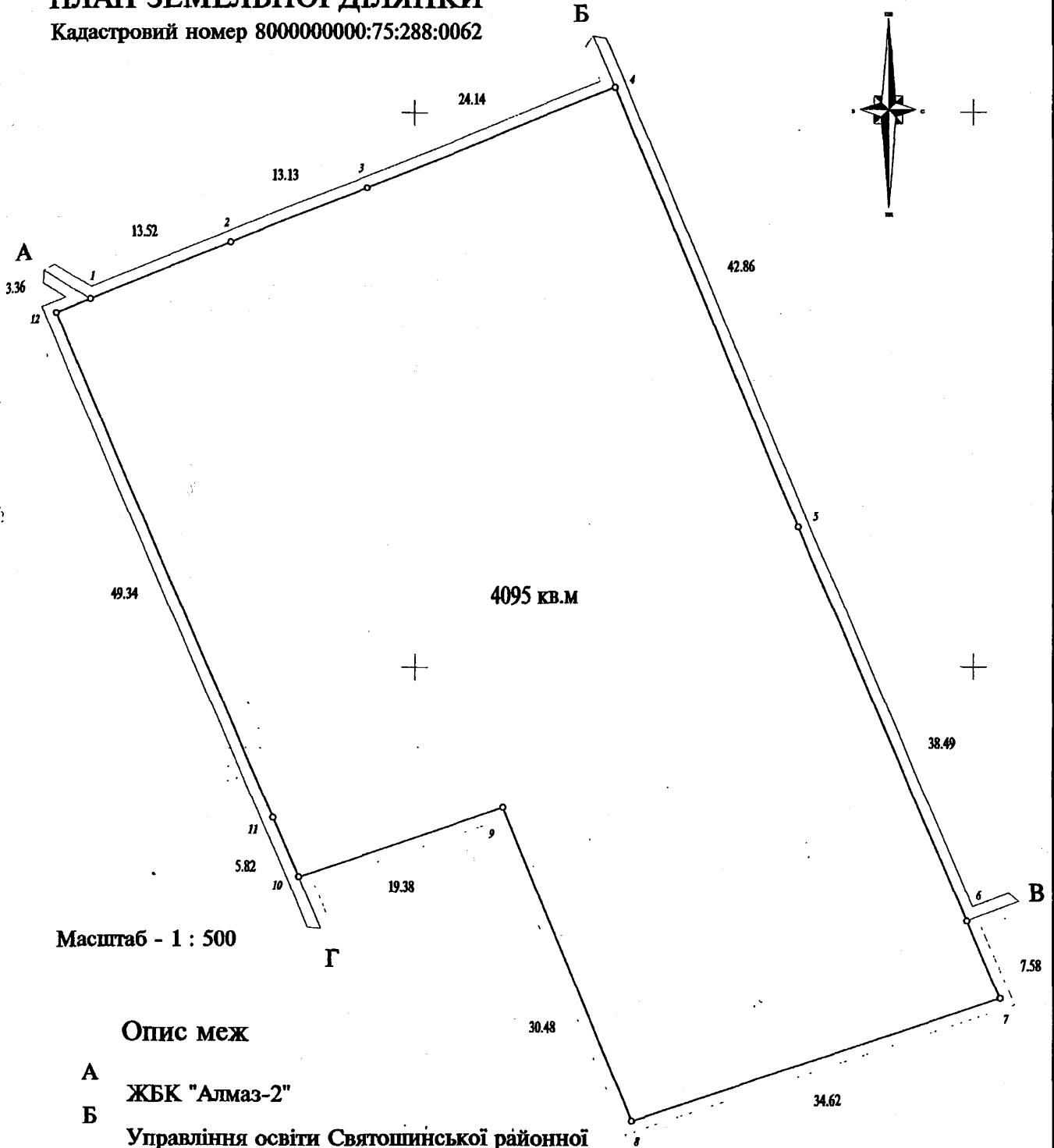
Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 25 листопада 2005 р. за № 75-6-00251 у записів державної реєстрації договорів.

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок зверху має тимчасово зникнути, у нижніх кутах – тимчасово з'явитися. У смужці, що розташована внизу, має з'явитися слово "Дійсний".

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 8000000000:75:288:0062

ання
пінні
щії),



Масштаб - 1 : 500

Опис меж

- А ЖБК "Алмаз-2"
- Б Управління освіти Святошинської районної у м. Києві державної адміністрації (середня школа № 35)
- В міські землі, не надані у власність чи користування
- Г КП по утриманню житлового господарства Святошинського району м. Києва (ЖЕК 1106), ПП "Петроліум"

А

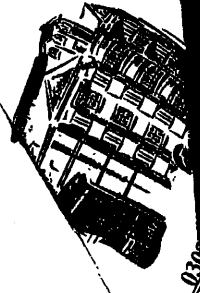
Начальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)



А. Муховиков

ської
адян,
та
БК

ргану
ис віс



Всього пронумерованих, прошнурованих
 разом підписаних та припечатаних
 ліваркушів

Нотаріус

[Handwritten signature]



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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел. 254 11 89

АКТ
обстеження земельної ділянки

№ 16-1270-08 від 21.07.2016
(дата реєстрації)

м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва; к. н.: 8000000000: 75:288:062;

(адреса земельної ділянки, що перевіряється, код земельної ділянки)

яка перебуває: в оренді ТОВ "БК"Травертин",
ю.а.: м. Київ, вул. Голосіївська, 176;

(повна назва землевласника, землекористувача, юридична адреса)

проведене посадовою особою Департаменту земельних ресурсів у відповідності до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 25.09.03 №16/890, ст.187, 189 Земельного кодексу України головним спеціалістом Біловським Ігором Володимировичем

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі: окремого доручення заступника голови Київської міської державної адміністрації Спасибка О.В. від 20.07.2016 № 23388;

(направлення, доручення відповідних контролюючих органів, звернення громадян та юридичних осіб)

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Дата реєстрації права: від 25.11.2005 № 75-6-00251

Цільове призначення: для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями

Фактичне використання: не використовується

Площа згідно з відводом: 0,4095 га

Площа по факту: ≈ 0,4

Економіко-планувальна зона: 292

Базова вартість 1 м. кв. земельної ділянки: 2062,02 грн.

Плата за землю: -

результати обстеження: згідно з рішенням Київської міської ради від 19.07.2005

(при виявленні порушення земельного законодавства вказати його суть з посиланням на нормативні акти чинного законодавства, вимоги яких порушені)

№ 831/3406 земельна ділянка площею 0,4095 га передано в оренду ТОВ "БК"Травертин" для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями строком на 15 років (договір оренди земельної ділянки від 25.11.2005 № 75-6-00251).

Київською міською радою прийнято рішення від 02.04.2009 № 272/1328 „Про відміну рішень Київської міської ради”, яким відмінено рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406 „Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю „БК „Травертин” земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва”.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 12.12.2011, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.11.2012 у справі № 51/405 позовні вимоги заступника прокурора міста Києва задоволено повністю, договір оренди земельної ділянки від 25.11.2005 № 75-6-00251 розірвано, однак реєстрацію договору оренди відновлено відповідно до рішення Господарського суду м. Києва від 04.09.2013 № 51/405 (витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 23.12.2014 № 31481923).

Постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 30.05.2013 визнано протиправним та скасовано п.1 рішення Київської міської ради рішення від 02.04.2009 №272/1328 в частині відміни рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406.

Під час обстеження земельної ділянки за вказаною адресою встановлено, що земельна ділянка за цільовим призначенням - для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями не використовується. На земельній ділянці розташовані металеві гаражі, зелені насадження та окремі елементи дитячого майданчика.

Земельна ділянка вільна від забудови.

Додатки: План-схема земельної ділянки на 1 арк.

(план-схема земельної ділянки, обов'язково, інші необхідні матеріали)

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів

І.В.Біловський

(прізвище, і. б.)

З актом ознайомлений,
копію акту отримав

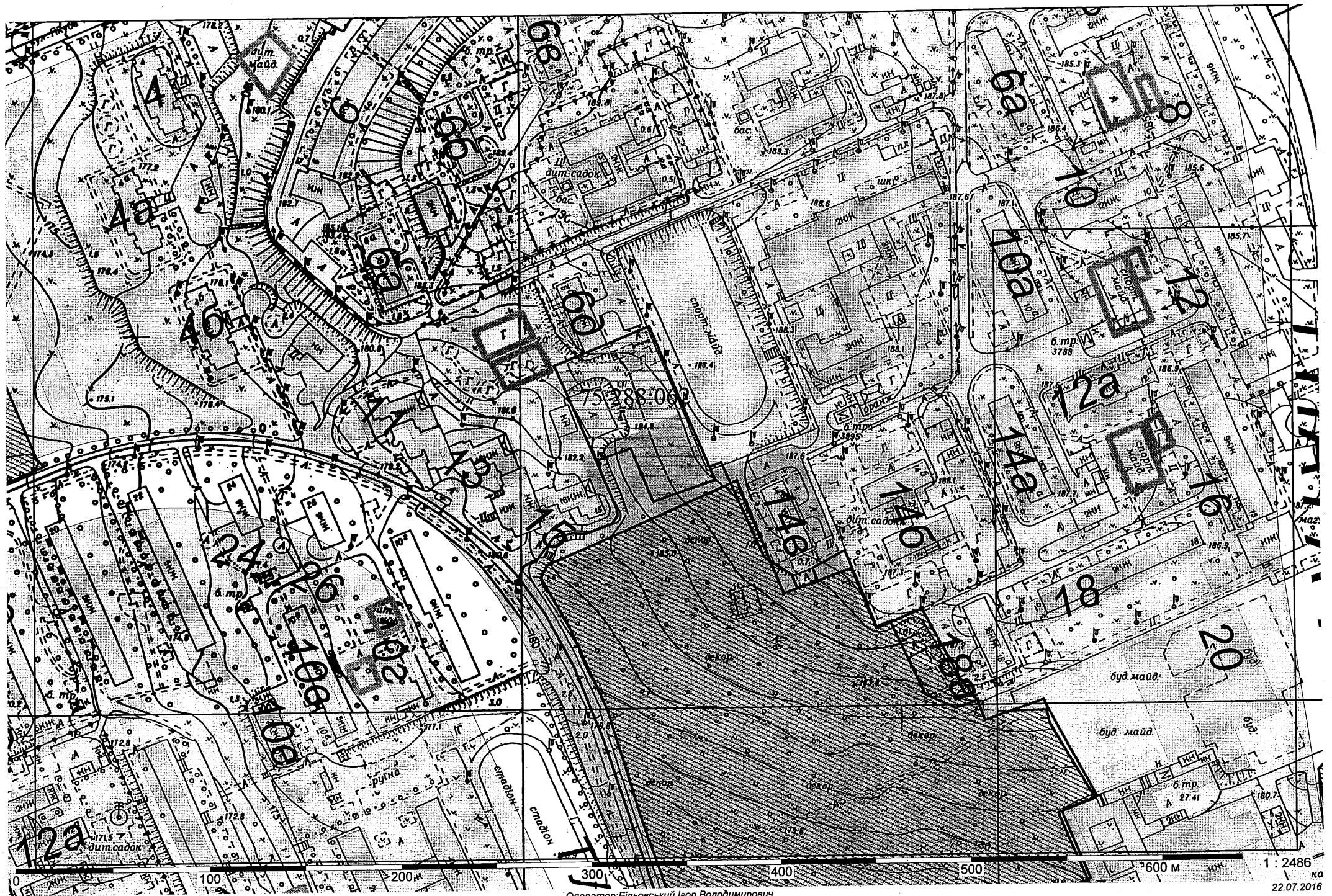
(підпис)

(прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена поштою
Начальник відділу землеустрою та
моніторингу земель
Святошинського району

вих. №

Р.М.Олещенко





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА



X сесія IV скликання

РІШЕННЯ

19.07.2005 № 831/3406

Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва

Розглянувши проект відведення земельної ділянки, відповідно до ст. ст. 93, 123, 124 Земельного кодексу України Київська міська рада

ВИРШИЛА:

1. Затвердити проект відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва.

2. Передати товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в довгострокову оренду на 15 років земельну ділянку площею 0,41 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин»:

3.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог ст. 96 Земельного кодексу України.

3.2. У місячний термін звернутися до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) із клопотанням щодо організації робіт по винесенню меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовленню документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

3.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

3.4. Виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 17.05.05 № 19-3914, Київської міської санітарно-епідеміологічної станції від 24.05.05 № 3438, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 22.06.05 № 06-06-10/2095.

3.5. Передбачити проектом будівництва житлового будинку місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості відповідно до державних будівельних норм.

3.6. У складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні

школи, об'єкти охорони здоров'я, спортивні майданчики тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку.

3.7. Питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київради від 27.02.03 №271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.04 № 14/1223 та від 28.12.04 № 1051/2461).

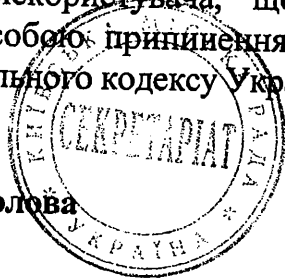
3.8. Передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 5% загальної площі будинку (крім службової) на підставі п. 65 рішення Київської міської ради від 28.12.04 № 1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік".

3.9. Відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.04 № 1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва у термін не пізніше одного місяця з моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат на будівництво загальної площі цього будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, встановленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року.

3.10. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.

4. Попередити землекористувача, що використання землі не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог ст. ст. 141, 143 Земельного кодексу України.

Київський міський голова



О. Омельченко



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ VI СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

02.04.2009 № 272/1328

Про відміну рішень Київської міської ради

Враховуючи доручення Київського міського голови від 22.01.2009 та зважаючи на відмову орендарів від викупу земельних ділянок, керуючись статтею 22 Закону України "Про столицю України - місто-герой Київ", статтею 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статтею 9 Земельного кодексу України та статтею 188 Господарського кодексу України, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмінити рішення Київської міської ради згідно з додатком до цього рішення.
2. Запропонувати орендарям (згідно з додатком) надати згоду на розірвання договорів оренди земельних ділянок.
3. Виконавчому органу Київради (Київській міській державній адміністрації):
 - 3.1. Проінформувати орендарів (згідно з додатком) про прийняття цього рішення.
 - 3.2. У разі відмови від розірвання договорів оренди земельних ділянок або у разі якщо відповідь не надійде у встановлений законодавством термін, забезпечити підготовку та подання позову про розірвання договорів оренди земельних ділянок до Господарського суду міста Києва.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київради з питань земельних відносин, містобудування та архітектури.

Київський міський голова



Л. Черновецький

Додаток
до рішення Київської міської ради
від 02.09.2009 р № 272/1318

Перелік вільних земельних ділянок, які знаходяться в оренді. Орендарям направлено листи-пропозиції щодо їх купівлі

№п/п	№ Справи	Назва землекористувача	Площа ділянки, кв.м	р-н	Адреса ділянки	Майно	Цільове використання по ділянці	Документ, що є підставою для права користування	№ реєстрації договору оренди	Дата реєстрації договору оренди	Дата закінчення права користування
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	0208	Акціонерне товариство закритого типу "ФІКО"	2049,22	Гол	вул.Нова, 1	-	під розміщення та обслуговування цеху по виробництву титанових сплавів	Рішення рад №38 від 12.01.1995	79-6-00060	20.09.2002	20.09.2032
2	4299	Приватна фірма "Спецбуд"	2672,35	Гол	вул. Сумська	-	для будівництва та експлуатації виробничої бази	Рішення рад №250/1227 від 03.04.2001	79-6-00053	16.05.2002	16.05.2012
3	8624	Товариство з обмеженою відповідальністю "СБС-НАДІЯ"	798,45	Гол	перетин Стратегічного шосе та просп.Науки	-	для будівництва та обслуговування блоку соціально побутового та торговельного призначення	Рішення рад №19/179 від 26.09.2002	79-6-00162	01.12.2003	01.12.2033
4	A-0995	Закрите акціонерне товариство "МТ КОНСАЛТИНГ"	15778,73 2742,57	Гол	перетин вул.Кіквідзе та Залізничного шосе	-	для будівництва, обслуговування та експлуатації комплексу з продажу	Рішення рад №133-1/1006 від 23.10.2003	79-6-00375	16.11.2005	16.11.2020
5	A-4040	Товариство з обмеженою відповідальністю "Фірма Укрторг"	27390,44	Гол	просп. Академіка Глушкова, 926	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-житлового комплексу з приміщеннями соціально-побутового призначення	Рішення рад №31/905 від 25.09.2003 Рішення рад №419/1829 від 15.07.2004	79-6-00168	08.12.2003	08.12.2028
6	D-0191	Пасічник Дарія Степанівна	3026,41	Гол	вул. Велика Китаївська, 48	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування торгово-виставкового комплексу	Рішення рад №366/2941 від 21.04.2005	79-6-00382	21.01.2006	21.01.2021
7	0430	Закрите акціонерне товариство "Український сувенір"	5186,72	Дар	вул. Канальна	-	для будівництва автопарку легкових автомобілей	Розпорядження №977 від 25.06.1996	90-5-00011	06.11.1996	06.11.2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
24	Д-1127	Товариство з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин"	4095,43	Свя		-	для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями	Рішення рад №831/3406 від 19.07.2005	75-6-00251	25.11.2005	25.11.2020
25	7775	Акціонерне товариство "СТРИЛЕЦЬ АТ"	13526,44	Сол	вул. Індустріальна, 27	-	для будівництва, обслуговування та експлуатації ділового центру	Рішення рад №300/1734 від 14.03.2002	72-6-00052	12.06.2002	12.06.2027
26	А-1558	Товариство з обмеженою відповідальністю "Монарх"	18756,87	Сол	вул. Уманська, 8-12	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування навчально-виховного закладу	Рішення рад №238-2/1448-1 від 29.04.2004	72-6-00265	11.04.2005	11.04.2030
27	А-2653	Товариство з обмеженою відповідальністю "Українська торгова група "Семаргл-Велес"	4870,22	Сол	вул. Володимиро-Либідська, 28	-	для реконструкції складських будівель під громадсько-офісний комплекс з багатоярусним паркінгом, його подальшої експлуатації та обслуговування	Рішення рад №1094/2504 від 28.12.2004	72-6-00309	23.08.2005	23.08.2020
28	А-4044	Товариство з обмеженою відповідальністю "Л-ГРУП"	40865,65 6046	Сол	вул. Онуфрія Трутенка, 32	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-розважального комплексу	Рішення рад №926/2336 від 23.12.2004	72-6-00357 72-6-00407	11.04.2006	11.04.2021
29	4182	ТОВ АТП-Н 3721	3474,97	Шев	вул. Сім'ї Хохлових, 9а	-	для експлуатації та обслуговування відкритої автостоянки	Рішення рад №53/774 від 23.03.2000	91-6-00008	30.08.2000	30.08.2010
30	6352	Товариство з обмеженою відповідальністю "Модекс-ЛТД"	434,48	Шев	просп. Перемоги, 28	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу	Рішення рад №300/1734 від 14.03.2002	91-6-00055	02.08.2002	02.08.2017
31	А-1246	Товариство з обмеженою відповідальністю "ММ ЛТД"	990,41	Шев	вул. Щусєва, між буд. №10 та буд. №10-а	-	для будівництва, експлуатації та обслуговування магазину продовольчих товарів	Рішення рад №339/1549 від 24.06.2004	91-6-00416	02.03.2005	02.03.2015

Заступник міського
голови - секретар Київради

О.Довгий



©2015, КліКІВ ЦентрДЗК

Растри аерофотозйомки 2014р.

Категорія справи №51/405: не визначено.



**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б тел.
284-18-98 РІШЕННЯ**

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа № 51/405 04.09.13

За позовом Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради Товариства з обмеженою відповідальністю «Травертин» про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки Головуючий суддя Босий В.П.

Судді Бойко Р.В.

Літвінова М.Є.

Представники сторін:

від позивача: Козак А.Л. від відповідача: Чернецька Г.М. від прокуратури: Лядецька Л.В.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Заступник прокурора міста Києва звернувся до господарського суду міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради з позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» (надалі - «Товариство») про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 р. № 75-6-00251, укладеного між сторонами та про зобов'язання відповідача звільнити земельну ділянку площею, 0,41 га вартістю 696 723, 49 грн. по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що відповідач неналежним чином виконує взяті на себе зобов'язання за договором оренди земельної ділянки, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 15.11.2005 р. за №75-6-00251, у зв'язку з чим позивач вказує на наявність підстав для розірвання такого договору та зобов'язання відповідача повернути Київській міській раді отриману земельну ділянку площею 0,41 га, яка розташована за адресою: вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва.

Рішенням господарського суду міста Києва від 12.12.2011 р., залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.11.2012 р. у справі № 51/405, позовні вимоги задоволено повністю, розірвано договір оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» та Київською міською радою, зобов'язано Товариство з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» передати Київській міській раді по акту прийому-передачі земельну ділянку площею, 0,41 га по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва.

Постановою Вищого господарського суду України від 18.02.2013 р. рішення господарського суду міста Києва від 12.12.2011 р. та постанову Київського апеляційного господарського суду від 19.11.2012 р. у справі № 51/405 скасовано, а справу направлено на новий розгляд до господарського суду міста Києва.

Розпорядженням керівника апарату господарського суду міста Києва №04-1/110 від 26.02.2013 р. призначено повторний автоматичний розподіл справи.

Згідно автоматизованої системи документообігу господарського суду міста Києва справу №51/405 передано на розгляд судді Босому В.П.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 28.02.2013 р. прийнято справу до провадження суддею Босим В.П., розгляд справи призначено до 25.03.2013 р.

Судове засідання 25.03.2013 р. не відбулося відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 25.03.2013р. № 152-р «Про перенесення робочого дня у зв'язку з подоланням наслідків стихійного лиха, що сталося 22-23 березня 2013 року у Київській області та м. Києві» та наказу Голови господарського суду міста Києва від 25.03.2013 р. № 85-К.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 26.03.2013 р. розгляд призначено на 08.04.2013 р.

08.04.2013 р. прокурором у справі на виконання вимог ухвали суду надані письмові пояснення, в яких прокурор позовні вимоги підтримав повністю з огляду на невиконання відповідачем своїх зобов'язань за договором оренди земельної ділянки від 25.11.2005 р.,

Ухвалою господарського суду міста Києва від 08.04.2013 р. розгляд справи відкладено до 15.05.2013 р. у зв'язку із заявленим відповідачем клопотанням та неявкою представника позивача.

15.05.2013 р. до канцелярії суду від представника відповідача надійшли письмові пояснення, в яких відповідач проти задоволення позовних вимог заперечував повністю з огляду на те, що спірна земельна ділянка використовується ним за цільовим призначенням, а також відповідачем вживаються дії, спрямовані на здійснення забудови такої земельної ділянки.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 15.05.2013 р. зупинено провадження у справі №51/405 до вирішення Окружним адміністративним судом міста Києва справи №826/5119/13-а за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» до Київської міської ради про визнання протиправним та скасування рішення від 02.04.2009 р. №272/1328 в частині.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 19.07.2013 р. поновлено провадження у справі №51/105 за позовом Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 19.07.2013 р. вирішено здійснювати розгляд справи колегіально у складі трьох суддів.

19.07.2013 р. суддя Босий В.П. звернувся до Голови господарського суду міста Києва із заявою щодо колегіального розгляду справи №51/405.

Розпорядженням Голови господарського суду міста Києва від 19.07.2013 р. для здійснення

колегіального розгляду справи визначено наступних суддів: Босий В.П. (головуючий), Мандичев Д.В., Стасюк С.В.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 19.07.2013 р. справу прийнято до провадження колегією суддів, розгляд справи призначено на 04.09.2013 р.

Розпорядженням заступника Голови господарського суду міста Києва від 04.09.2013 р. у зв'язку з перебуванням судді Стасюка С.В. та заявою судді Мандичева Д.В. справу №51/405 передано для розгляду колегії суддів у складі: Босий В.П. (головуючий), Бойко Р.В., Літвінова М.Є.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 04.09.2013 р. справу прийнято до провадження колегією суддів.

Представник прокуратури та позивача в судове засідання з'явилися, вимоги ухвали суду виконали, надали пояснення суті спору, позовні вимоги підтримали у повному обсязі.

В судове засідання представник відповідача з'явилася, на виконання вимог ухвали суду через канцелярію подала додаткові пояснення, проти задоволення позовних вимог заперечувала повністю.

В судовому засіданні судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

У судових засіданнях склалися протоколи згідно статті 81-1 Господарського процесуального кодексу України.

Розглянувши подані документи і матеріали, заслухавши пояснення представників учасників судового процесу, всебічно і повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтуються позови, об'єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, господарський суд міста Києва, -

ВСТАНОВИВ:

19.07.2005 р. Київською міською радою було прийнято рішення № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва» відповідно до якого відповідачу передано вищевказану земельну ділянку площею 0, 41 га у довгострокову оренду на 15 років за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови.

09.11.2005 р. на виконання вказаного рішення між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» було укладено договір оренди земельної ділянки (надалі - «Договір оренди»), за умовами якого позивач на підставі рішення Київської міської ради № 831/3406 від 09.11.2005 р. за актом приймання-передачі зобов'язався передати, а відповідач - прийняти в оренду земельну ділянку по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва площею 4 095 кв.м. для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями строком на 15 років. Вказаний договір посвідчено державним нотаріусом Першої київської державної нотаріальної контори Петровою Т.М. та зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 25.11.2005 р. за № 75-6-00251 у книзі записів державної

реєстрації договорів.

Відповідно до п. 8.4 Договору оренди відповідач зобов'язаний, зокрема, приступити до використання земельної ділянки у строк, встановлений договором та після підписання договору та акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації договору; завершити забудову земельної ділянки не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, використовувати земельну ділянку відповідно до його цільового призначення.

Згідно з ст. 11.4 Договору оренди він може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою позивача у разі порушення строків забудови земельної ділянки, встановлених п. 8.4 договору.

Відповідно до п. 11.5 Договору оренди він може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання відповідачем обов'язків, визначених у п.п. 5,1, 8.4 договору.

Пунктом 12.2 Договору оренди передбачено, що у разі невиконання відповідачем умов цього договору та обов'язків, передбачених законодавством України, договір може бути достроково розірваний.

21.09.2011 р. Головним управлінням земельних ресурсів здійснено обстеження земельної ділянки по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва площею 4 095 кв.м., за результатами якої складено акт № 663/08.

Вказаним актом встановлено, що на земельній ділянці знаходяться багаторічні зелені насадження (дерева), споруди дитячого майданчика та металеві гаражі, земельна ділянка не обгороджена парканом та за призначенням, вказаним у договорі оренди не використовується.

Спів у справі виник у зв'язку із наявністю, на думку прокурора, підстав для розірвання Договору з підстав невиконання відповідачем покладених на нього згідно Договору обов'язків.

Договір є договором оренди земельної ділянки, а тому спірні правовідносини регулюються в т.ч. законодавством України про оренду землі.

Частиною 2 ст. 651 Цивільного кодексу України встановлено, що 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 договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Відповідно до частин 3 та 4 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» 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.

Згідно з ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» 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.

Пунктом 12.2 Договору оренди передбачено, що у разі невиконання орендарем умов цього договору та обов'язків, передбачених законодавством України, договір може бути достроково розірваний.

Відповідно до п. 8.4 Договору оренди відповідач зобов'язаний, зокрема, приступити до використання земельної ділянки у строк, встановлений договором та після підписання договору та акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації договору; завершити забудову земельної ділянки не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, використовувати земельну ділянку відповідно до його цільового призначення.

Із акту обстеження земельної ділянки Головного управління земельних ресурсів № 663/08 від 21.09.2011 р. вбачається, що спірна земельна ділянка не використовується Товариством за призначенням, встановленим рішенням Київської міської ради № 831/3406 від 19.07.2005 р. та Договором оренди.

Зазначена обставина, а саме, незавершення забудови земельної ділянки у строки, визначені договором, на думку прокурора та позивача є підставою для розірвання Договору оренди земельної ділянки.

Згідно ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі» 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 державних стандартів, 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; своєчасного внесення орендної плати.

Частиною 1 статті 25 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Згідно з п. 2.20 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у вирішенні спорів про розірвання договору оренди земельної ділянки судам слід враховувати, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору, та з підстав, визначених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також з підстав, визначених ЗК України та іншими законами України.

Пунктом а частини 1 статті 143 Земельного кодексу України передбачено, що примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Згідно п. 2.21 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у разі встановлення порушень, передбачених статтею 143 ЗК 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.

Із матеріалів справи вбачається, що після укладення сторонами Договору оренди, позивачем здійснювалися заходи, спрямовані на виконання умов Договору оренди та рішення Київської міської ради № 831/3406 від 19.07.2005 р. в частині здійснення забудови спірної земельної ділянки.

Зокрема, заступником начальника головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища було затверджено архітектурно-планувальне завдання № 08-0037 на проектування будівництва житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва.

Крім того, 11.03.2008 р. між відповідачем та Приватним підприємством «С.Д.П. Буд» було укладено договір підряду на проведення проектних робіт № 177/75, відповідно до умов якого ПП «С.Д.П. Буд» зобов'язалося за завданням відповідача виконати роботи з розроблення проектної документації для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва.

В той же час, існування кризових явищ у фінансовій сфері, які підтверджені Законом України «Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» та Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», зумовили невиконання відповідачем пункту 8.4 Договору оренди земельної ділянки щодо завершення будівництва протягом 3 років з дня державної реєстрації Договору оренди.

Аналогічні висновки містяться у постанові Вищого господарського суду України від 04.02.2013 р. у справі № 5011-51/1150-2012.

Більш того, із листа Державної податкової інспекції у Святошинському районі м. Києва № 25009/10/15-345 від 26.12.2011 р. вбачається, що Товариство належним чином виконує зобов'язання зі сплати орендних платежів та податку за землю, що додатково підтверджується квитанціями, що містяться у матеріалах справи.

Таким чином, протягом дії Договору оренди грошові кошти у встановленому таким договором оренди розмірі регулярно надходили до місцевого бюджету, що свідчить про належне виконання відповідачем своїх зобов'язань як орендаря земельної ділянки.

Відповідно до ст. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Докази подаються сторонами та іншими учасниками судового процесу.

Суд відзначає, що матеріали справи не містять, а прокурором та позивачем належним чином не доведено факту порушення прав Київської міської ради та держави внаслідок того, що будівельні роботи на спірній земельній ділянці не були розпочаті Товариством у визначеному Договором оренди порядку.

Крім того, прокурором та позивачем належними та допустимими в розумінні приписів ст.ст. 32, 33 Господарського процесуального кодексу України доказами не доведено факту використання земельної ділянки площею 0,41 га, яка розташована за адресою: вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва, для інших, ніж передбачено умовами Договору оренди, цілей.

Таким чином суд приходить до висновку про відсутність підстав для розірвання договору оренди в судовому порядку, оскільки Товариство використовує спірну земельну ділянку за цільовим призначенням, здійснювало комплекс дій з метою забудови земельної ділянки, а також вчасно і у повному обсязі вносило орендну плату та податок на землю.

Крім того, у зв'язку з відсутністю підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 р., позовна вимога про зобов'язання відповідача повернути Київській міській раді отриману земельну ділянку, не підлягає до задоволення.

За таких обставин, в задоволенні позовних вимог з викладених у позові прокурора правових підстав необхідно відмовити повністю.

Стосовно розподілу судових витрат суд відзначає наступне.

Згідно з п. 4.6 постанови пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики застосування розділу VI Господарського процесуального кодексу України» № 7 від 21.02.2013 р. приймаючи рішення зі справи, провадження в якій порушено за заявою прокурора, господарський суд у разі повного або часткового задоволення позову (скарги) стягує судовий збір з відповідача (повністю або пропорційно задоволеним вимогам), якщо він не звільнений від сплати судового збору; у разі ж повної або часткової відмови в позові судовий збір стягується з визначеного прокурором позивача (так само повністю або пропорційно задоволеним вимогам), за винятком випадків, коли останнього звільнено від сплати судового збору та коли позивачем у справі є сам прокурор. Стягнення відповідних сум судового збору здійснюється в доход державного бюджету України.

З урахуванням того, що судом у задоволенні позовних вимог Заступника прокурора міста Києва відмовлено повністю, а Київська міська рада не звільнена від сплати судового збору у визначеному законом порядку, відповідно до вимог ст. 49 Господарського процесуального кодексу України судові витрати покладаються на позивача.

На підставі викладеного та керуючись статтями 49, 82-85, Господарського процесуального кодексу України, суд -

ВИРІШИВ:

1. В задоволенні позовних вимог Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі

Київської міської ради відмовити повністю.

2. Стягнути з Київської міської ради (01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 36; ідентифікаційний код 22883131) в дохід Державного бюджету України судовий збір у розмірі 941 (дев'ятсот сорок одна) грн. 00 коп. Видати наказ.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.

Повне рішення складено 09.09.2013 р.

Головуючий суддя

В.П. Босий

Судді

Р.В. Бойко

М.Є. Літвінова



КИЇВСЬКИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

м. Київ вул. Шолуденка, 1

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

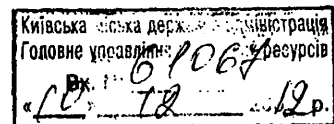
19.11.2012р.

№ 51/405

Колегія суддів Київського апеляційного господарського суду у складі:

Головуючого-судді
суддів

Репіної Л.О.
Суліма В.В.
Тарасенко К.В.
Худоносової О.В.



при секретарі

розглянув апеляційну скаргу ТОВ «БК «Травентин» на рішення господарського суду м. Києва від 12.12.2011 року № 51/405 (суддя Пригунова А.Б.)

за позовом

Заступника прокурора м. Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради

до
про

Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травентин» Київська міська рада розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки

дослідивши та вивчивши матеріали вправи, апеляційну скаргу, заслухавши доповідь судді – доповідача, пояснення представників сторін, суд

06-12-2012

ВСТАНОВИВ:

Рішенням господарського суду м. Києва № 51/405 від 12.12.2011 р. № 57889 задоволений позов Заступника прокурора м. Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради: розірваний договір оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р., укладений між ТОВ «БК «Травентин» та Київською міською радою, відповідача зобов'язано передати Київській міській раді по акту прийому-передачі земельну ділянку площею, 0,41 га по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва.

Не погоджуючись з рішенням господарського суду відповідач, звернувся до Київського апеляційного господарського суду з апеляційною скаргою, посиляючись на порушення норм матеріального та процесуального права, просить його скасувати та прийняти нове рішення про відмову у задоволенні позову.

Представник відповідача в судовому засіданні підтримав вимоги апеляційної скарги.

Представники прокуратури та позивача, в судовому засіданні проти вимог викладених в апеляційній скарзі заперечували, просили залишити їх без задоволення, рішення суду без змін.

Розглянувши справу за правилами розділу XII Господарського процесуального кодексу України, суд дійшов наступного висновку.

Як встановлено матеріалами справи, 19.07.2005 р. Київською міською радою прийнято рішення № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травентин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва» відповідно до якого відповідачу передано вищевказану земельну ділянку площею 0,41 га у довгострокову оренду на 15 років за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови.

09.11.2005 р. між Київською міською радою та ТОВ «БК «Травентин» укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого позивач на підставі рішення Київської міської ради № 831/3406 від 09.11.2005 р. за актом приймання-передачі зобов'язався передати, а відповідач – прийняти в оренду земельну ділянку по вул. Тулузи, 6-д у

Святошинському районі міста Києва площею 4 095 кв.м. для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями строком на 15 років. Договір посвідчено державним нотаріусом Першої київської державної нотаріальної контори Петровою Т.М. та зареєстровано в реєстрі за № 17-5695 та зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 25.11.2005 р. за № 75-6-00251 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Згідно зі ст. 193 ГК України суб'єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов'язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання - відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться.

Відповідно до ст. ст. 525-526 ЦК України, зобов'язання повинні виконуватися належним чином і в установлений строк відповідно до вказівок закону, акту планування, договору, а при відсутності таких вказівок - відповідно до вимог, що звичайно ставляться, одностороння відмова від виконання і одностороння зміна умов договору не допускаються, за винятком випадків, передбачених законом.

Заступник прокурора звернувся до господарського суду з позовом в інтересах Київської міської ради про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки, обґрунтовуючи вимоги тим, що відповідачем порушено умови договору оренди № 75-6-00251 від 25.11.2005 р., відповідно до якого забудова земельної ділянки повинна бути завершена не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору.

Задовольняючи позовні вимоги, господарський суд виходив з того, що земельна ділянка з спірним договором передана відповідачу для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями, яке мало бути закінчене не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору; належних та допустимих доказів, які б спростовували наведені прокурором обставини, або доказів звернення до позивача з пропозицією щодо внесення змін до п. 8.4. договору оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р. суду не надано. З огляду на вищевикладене, враховуючи, що відповідачем порушено умови договору оренди земельної ділянки щодо порядку використання земельної ділянки, а саме - не завершено будівництво, житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями через три роки з моменту державної реєстрації договору, приймаючи до уваги, що таке порушення є підставою для розірвання договору, суд дійшов висновку про обґрунтованість вимог позивача в частині розірвання договору.

Заперечуючи проти рішення, відповідач вказує на те, що судом не враховано того, що протягом 2006-2008р.р. здійснив ряд дій щодо підготовки будівництва об'єкта нерухомості, за весь час відповідач своєчасно та в повному обсязі оплачує орендну плату. Крім того, звертає увагу на те, що звертався до позивача про винесення меж земельної ділянки в натурі та виготовлення документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, проте на дане звернення отримав відповідь, що скарги мешканців мікрорайону необхідно ініціювати громадські слухання. У лютому 2007р. було затверджено Архітектурно-планувальне завдання на проектування будівництва житлового будинку з паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями, у 2008р. був укладений договір на виконання проектних робіт. Таким чином, на думку відповідача відсутні підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки та її повернення.

Відповідно до ст.33 ГПК України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Це стосується позивача, який повинен доказати факти, на підставі яких пред'явлено позов, а також відповідача, який має можливість доказувати факти, на підставі яких він буде заперечення проти позову.

Відповідно до частини першої статті 93 ЗК України та статті 1 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Статтею 651 ЦК України передбачено, що 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.

З постанови Пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17.05.2011 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» впливає, що у вирішенні спорів про розірвання договору оренди земельної ділянки судам слід враховувати, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору, та з підстав, визначених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також з підстав, визначених ЗК України та іншими законами України.

У разі встановлення порушень, передбачених статтею 143 ЗК 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.

Згідно з ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку.

Пунктом 8 договору оренди передбачено, зокрема, що відповідач повинен приступити до використання земельної ділянки в строк, встановлений договором, та після його підписання і акту приймання-передачі земельної ділянки, державної реєстрації; завершити будову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації.

З матеріалів справи вбачається, що 21.09.2011р. ГУ земельних ресурсів проведено перевірку використання земельної ділянки, за результатами якої складений акт № 663/08, з якого випливає, що земельна ділянка не огорожена, за призначенням не використовується.

Колегія суддів не приймає до уваги твердження відповідача про здійснення заходів щодо забудови земельної ділянки з посиланням на Архітектурно-планувальне завдання № 08-0037, оскільки термін дії АПЗ спливає, інших доказів, що б підтверджували використання земельної ділянки не надано.

Договір підряду на проведення проектних робіт та додаткові угоди до нього, які в якості доказів обґрунтованості апеляційних вимог надав відповідач, є неналежними доказами використання земельної ділянки та виконання умов договору оренди землі, оскільки протягом п'яти років ТОВ «БК «Травентин» подовжує строки з проведення проектних робіт з підстав неможливості сплатити вартість робіт за договором підряду.

Тобто, встановлено, що більш ніж 7 років земельна ділянка відповідачем не використовується за її призначенням, не виконуються початкові роботи з забудови, зазначена земельна ділянка парканом не обнесена та іншим способом не позначена, на земельній ділянці відсутні будь-які споруди та будматеріали, земельна ділянка вільна від забудови, зміні до договору оренди земельної ділянки щодо визначення іншого строку забудови земельної ділянки, відповідачем не ініціювались.

У договорі оренди земельної ділянки сторони, крім істотних умов, визначених частиною 1 статті 15 Закону України «Про оренду землі», сторони на власний розсуд визначили додаткову умову, що може вплинути на дострокове розірвання договору оренди

земельної ділянки (невикористання земельної ділянки протягом трьох років підряд для здійснення відповідного виду діяльності п.8.4, п 11.5, п.12.2), вказана норма є диспозитивною і в даному випадку застосовуються не пункт 4 частини 1 статті 416 Цивільного кодексу України, а застосовуються розділ I «Загальні положення про зобов'язання», розділ II «Загальні положення про договір» Цивільного кодексу України та Закон України «Про оренду землі».

Крім того, надані до апеляційної скарги передпроектні розробки, виконані у 2012р., не вказують на належне виконання відповідачем умов укладеного договору оренди земельної ділянки.

Згідно ст. 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою; розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України); обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Частиною 4 ст. 415 ЦК України передбачено, що землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом.

Таким чином, посилення відповідача на своєчасність та повноту внесених орендних платежів, в підтвердження належного користування земельної ділянки є недоречним, оскільки це є його прямим обов'язком та не впливає на зобов'язання пов'язані із забудовою земельної ділянки.

Враховуючи викладене, апеляційний господарський суд не знаходить підстав для задоволення апеляційної скарги, а рішення господарського суду є обґрунтованим і таким, що відповідає чинному законодавству.

Керуючись ст. ст. 99, 101 - 105 ГПК України, Київський апеляційний господарський суд,

ПОСТАНОВИВ:

1. Апеляційну скаргу ТОВ «БК «Травентин» залишити без задоволення, рішення господарського суду м. Києва № 51/405 від 12.12.2011 – без змін.
2. Матеріали справи повернути господарському суду м. Києва .

Головуючий суддя:

(підпис)

Репіна Л.О..

судді

(підпис)

Сулім В.В.

(підпис)

Тарасенко К.В.

згідно оригіналу

пемічник судді

Худоносова О.В.

**КОПІЯ****ОКРУЖНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД міста КИЄВА**

01601, м. Київ, вул. Командарма Каменєва 8, корпус 1

ПОСТАНОВА**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

м. Київ

30 травня 2013 року

письмове провадження № 826/5119/13-а

Окружний адміністративний суд міста Києва у складі головуючого судді Арсірія Р.О. розглянувши адміністративну справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "БК Травертин" до Київської міської ради третя особа: Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання протиправним та скасування рішення від 02.04.2009 № 272/1328 в частині

Позивач звернувся до суду з позовом, в якому просив: 1) визнати протиправним та скасувати п.1 рішення відповідача від 02.04.2009 р. №272/1328 «Про відміну рішень Київської міської ради» в частині відміни рішення Київської міської ради від 19.07.2005 р. №831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва»; 2) визнати протиправним та скасувати п.1 рішення відповідача від 02.04.2009 р. №272/1328 «Про відміну рішень Київської міської ради» в частині пункту 24 додатку до вказаного рішення «Перелік вільних земельних ділянок, які знаходяться в оренді. Орендарям направлено листи-пропозиції щодо їх купівлі».

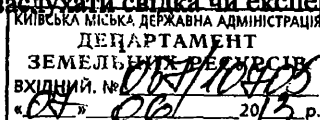
Позовні вимоги мотивовані тим, що, на думку позивача, відповідачем у порушення діючих законодавчих норм, перевищуючи надані йому законом повноваження, було прийняте протиправне рішення, яким порушено законне право позивача на користування наданою йому в довгострокову оренду земельної ділянки.

Відповідач в жодне судове засідання не з'явився, хоча й був належним чином повідомлений про дату, час та місце судового розгляду, заперечень чи пояснень по суті суду не надав.

За ініціативою суду у якості третьої особи, що не заявляє самостійних вимог на предмет спору на боці відповідача на підставі вимог ст. 53 Кодексу адміністративного судочинства України було залучено Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Третя особа просила суд залишити позовну заяву без розгляду у зв'язку з пропуском шестимісячного процесуального строку.

Відповідно до ч.6 ст. 128 Кодексу адміністративного судочинства України, якщо немає перешкод для розгляду справи в судовому засіданні, визначених цією статтею, але прибули не всі особи, які беруть участь у справі, хоча і були належним чином повідомлені про дату, час і місце судового розгляду, суд має право розглянути справу у письмовому провадженні у разі відсутності потреби заслухати свідка чи експерта.



Враховуючи зазначене, суд ухвалив розглядати справу у порядку письмового провадження.

За результатами розгляду документів і матеріалів поданих позивачем, Окружний адміністративний суд м. Києва, встановив:

Рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 р. № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва» затверджено проект відведення зазначеної земельної ділянки позивачу та передано позивачу в довгострокову оренду на 15 років.

На підставі зазначеного рішення, між позивачем (орендар) та відповідачем (орендодавець) 09.11.2005 р. було укладено договір оренди земельної ділянки, за яким орендодавець за актом приймання-передачі передав, а орендар прийняв в оренду земельну ділянку загальною площею 0,41 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови строком на п'ятнадцять років.

Договір оренди від 09.11.2005 р. зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 25.11.2005 р. за №75-6-00251.

Згідно акта приймання-передачі земельних ділянок від 23.11.2005 р., укладеного та пописаного сторонами договору оренди, вказана земельна ділянка була прийнята позивачем у своє володіння і користування.

З моменту укладення договору оренди і до цього часу позивач сплачує орендну плату за землю, що підтверджується наявними в матеріалах справи відповідними квитанціями.

Рішенням відповідача від 02.04.2009 р. №272/1328 «Про відміну рішень Київської міської ради» були відмінені його раніше прийняті рішення згідно з додатком до цього рішення (п.1), в тому числі, рішення від 19.07.2005 р. № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва» (п.24 додатку до рішення від 02.04.2009 р. №272/1328 «Перелік вільних земельних ділянок, які знаходяться в оренді. Орендарям направлено листи-пропозиції щодо їх купівлі»).

Підставою для відміни рішення від 19.07.2005 р. № 831/3406 в оскаржуваному рішенні визначено відмову орендарів від викупу земельних ділянок.

В той же час, згідно тверджень позивача, будь-яких листів-пропозицій щодо купівлі відповідної земельної ділянки від відповідача він не отримував, а також не отримував і копії оскаржуваного рішення. Доказів на підтвердження того, що відповідач звертався до позивача з пропозицією викупити земельну ділянку, яку той орендує на підставі договору оренди та що позивач відмовився від викупу такої земельної ділянки, відповідачем суду не надано.

Пояснення представника позивача про те, що він, звернувшись до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з адвокатським запитом, отримав відповідь від 04.04.2013 р., з якої саме і дізнався, що оскаржуваним рішенням, враховуючи доручення Київського міського голови від 22.01.2009 р. та зважаючи на відмову орендарів від викупу земельних ділянок, відмінено рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 р. № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва» належними та допустимими доказами не спростовано.

Оцінюючи подані сторонами докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на безпосередньому, всебічному, повному і об'єктивному розгляді всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на



2

які вона посиляється як на підставу своїх вимог і заперечень, суд дійшов висновку про обґрунтованість позовних вимог виходячи з наступного.

Відповідно до 1,2,4 ст. 93 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Згідно ч.1 ст. 122 Земельного кодексу України, Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Згідно ч.1 ст. 123 Земельного кодексу України, надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Частиною 1 статті 124 Земельного кодексу України визначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Відповідно до Конституції України, систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування визначає Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі-Закон).

Згідно ч.1 ст. 10 Закону сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені конституцією України, цим та іншими законами.

Сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання (ст. 25 Закону).

Згідно з п.34 ч.1 ст. 26 Закону виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються, зокрема, питання вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Пунктами «а», «в», «д» ч.1 ст. 9 Земельного кодексу України передбачено, що до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить: розпорядження землями територіальної громади міста; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу; припинення права користування земельними ділянками у випадках, передбачених цим Кодексом.

Відповідно до п.11 ч.1 ст. 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» у зв'язку зі здійсненням містом Києвом функцій столиці України Київська міська рада та Київська міська державна адміністрація, кожна в межах своєї компетенції, встановленої законами України, мають право, зокрема, припиняти право користування земельними ділянками та іншими природними ресурсами у випадках, передбачених чинним законодавством України.

Статтею 141 Земельного кодексу України визначені підстави припинення права користування земельною ділянкою, а саме: 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.

Відповідно до ч.1,2,5 ст. 59 Закону, Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом. При встановленні результатів голосування до загального складу сільської, селищної, міської ради включається сільський, селищний, міський голова, якщо він бере участь у пленарному засіданні ради, і враховується його голос.

Рішення ради нормативно-правового характеру набирають чинності з дня їх офіційного оприлюднені, якщо радою не встановлено більш пізній строк введення цих рішень у дію.

Відповідачем не надано суду доказів офіційного оприлюднення оскаржуваного в частині рішення, що свідчить про порушення чітко встановлених законодавчих вимог та, відповідно, про позбавлення позивача права вчасно дізнатися про порушення його прав та законних інтересів як орендаря (користувача) земельною ділянкою і, відповідно, звернутися у встановленому законом порядку за захистом таких порушених прав.

Враховуючи зазначене, суд не приймає до уваги твердження третьої особи про пропущення позивачем шестимісячного процесуального строку.

Відповідно до ч.2 ст. 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.

Статтею 144 Конституції України визначено, що рішення органів місцевого самоврядування з мотивів їх невідповідності Конституції чи законам України зупиняються у встановленому законом порядку з одночасним зверненням до суду.

Відповідно до частини десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку. Тобто, рішення органів місцевого самоврядування, у тому числі Київської міської ради, можуть бути скасовані лише у випадку їх невідповідності Конституції України або законам України та виключно у судовому порядку.

Відповідачем не доведено, а судом не встановлено, що рішення від 19.07.2005 р. №831/3406, відмінене оскаржуваним рішенням відповідача, не відповідає Конституції України та/або законам України, або ж скасоване у судовому порядку.

Таким чином, проаналізувавши вищевикладене, суд дійшов висновків, що відповідач не наділений повноваженнями щодо самостійного скасування (відміни) власного рішення.

Крім того, відповідно до п.5 рішення Конституційного Суду України від 16.04.2009 р. №7-рп/2009 у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) визначено, що органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення. Це є «гарантією стабільності суспільних відносин» між органами місцевого самоврядування і громадянами, породжуючи у громадян впевненість у тому, що їхнє існуюче становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього рішення. Ненормативні правові акти органу місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вичерпують свою дію фактом їхнього виконання, тому вони не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.



За результатом системного аналізу викладених законодавчих норм та обставин справи, враховуючи, що відповідачем не доведено наявності підстав для припинення права користування земельною ділянкою, наданою позивачу рішенням від 19.07.2005 р. №831/3406, суд дійшов висновку про відсутність у відповідача підстав та повноважень для прийняття оскаржуваного рішення в частині, що стосується позивача та, відповідно, про його протиправність.

Згідно з ч.3 ст.2 Кодексу адміністративного судочинства України у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони: на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України; з використанням повноваження з метою, з якою це повноваження надано; обґрунтовано, тобто з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії); безсторонньо (неупереджено); добросовісно; розсудливо; з дотриманням принципу рівності перед законом, запобігаючи несправедливій дискримінації; пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав, свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення (дія); з урахуванням права особи на участь у процесі прийняття рішення; своєчасно, тобто протягом розумного строку.

Відповідно до ч.1 ст.9 Кодексу адміністративного судочинства України суд при вирішенні справи керується принципом законності, відповідно до якого вирішує справи відповідно до Конституції України та законів України, а також міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Суд застосовує інші нормативно-правові акти, прийняті відповідним органом на підставі, у межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією та законами України.

Згідно ч.1, 2 ст.71 Кодексу адміністративного судочинства України кожна сторона повинна довести ті обставини, на яких ґрунтуються її вимоги та заперечення, крім випадків, встановлених статтею 72 цього Кодексу. В адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача, якщо він заперечує проти адміністративного позову.

Відповідачем, як суб'єктом владних повноважень, не доведено правомірність та обґрунтованість свого рішення з урахуванням вимог встановлених ч. 2 ст.19 Конституції України та ч.3 статті 2 Кодексу адміністративного судочинства України.

За таких обставин, Окружний адміністративний суд міста Києва за правилами, встановленими ст.86 Кодексу адміністративного судочинства України, перевіrivши наявні у справі докази, вважає заявлені позовні вимоги обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню в повному обсязі.

Відповідно до ч.1 ст.94 Кодексу адміністративного судочинства України якщо судові рішення ухвалені на користь сторони, яка не є суб'єктом владних повноважень, суд присуджує всі здійснені нею документально підтверджені судові витрати з Державного бюджету України (або відповідного місцевого бюджету, якщо іншою стороною був орган місцевого самоврядування, його посадова чи службова особа).

На підставі викладеного та керуючись ст. ст. 69-71, 94, 160-165, 167, 254 Кодексу адміністративного судочинства України, Окружний адміністративний суд міста Києва, -

ПОСТАНОВИВ:

Позов Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» задовольнити повністю.

Визнати протиправним та скасувати п.1 рішення Київської міської ради від 02.04.2009р. №272/1328 «Про відміну рішень Київської міської ради» в частині відміни рішення Київської міської ради від 19.07.2005 р. №831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі



м. Києва».

Визнати протиправним та скасувати п.1 рішення Київської міської ради від 02.04.2009р. №272/1328 «Про відміну рішень Київської міської ради» в частині пункту 24 додатку до вказаного рішення «Перелік вільних земельних ділянок, які знаходяться в оренді. Орендарям направлено листи-пропозиції щодо їх купівлі».

Судові витрати в сумі 34,41 грн. присудити на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» за рахунок Державного бюджету України.

Постанова набирає законної сили в порядку передбаченому ст. 254 Кодексу адміністративного судочинства та може бути оскаржена в апеляційному порядку повністю або частково за правилами, встановленими ст. ст. 185-187 КАС України, шляхом подання через суд першої інстанції апеляційної скарги.

Суддя

**Судове рішення
не набрало
законної сили**

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

31/РА/2013

Суддя
Арсірій Р.О.

Р.О. Арсірій



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА
01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 44, тел. 230-31-34

Р І Ш Е Н Н Я
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

№ 51/405

12.12.2011 р.

За позовом Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради
до Товариства з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин"
про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки

Київська міська
Суддя ~~рада~~ унова А.Б.

Представники :

від прокуратури: Стретович М.О.
від позивача: не з'явилися
від відповідача: не з'явилися

29 -12- 2011

ОБСТАВИНИ СПРАВИ :

Вх. № 58594

Заступник прокурора міста Києва звернувся до Господарського суду міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради з позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «БК «Травертин» про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 р. № 75-6-00251, укладеного між сторонами та про зобов'язання відповідача звільнити земельну ділянку площею, 0,41 га вартістю 696 723, 49 грн. по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва. Позовні вимоги обґрунтовані невиконанням відповідачем умов вищевказаного договору в частині забудови земельної ділянки.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 29.09.2011 р. порушено провадження у даній справі, призначено її до розгляду у судовому засіданні на 12.10.2011 р. за участю прокурора та представників сторін, яких зобов'язано надати суду певні документи.

У процесі розгляду справи позивач подав письмові пояснення по справі, у яких зазначає про підтримку заявлених прокурором вимог та просить розглядати справу без участі представника.

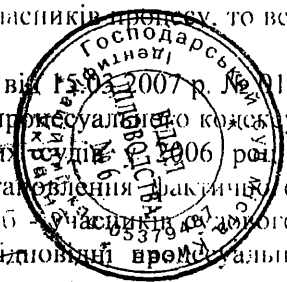
Розгляд справи переносився через нез'явлення у судові засідання повноважного представника відповідача та неналежне виконання сторонами вимог суду.

При цьому, ухвали суду направлялись на зазначену у позовній заяві та у витязі з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців адресу відповідача 03039, м. Київ, вул. Голосіївська, 17-Б.

Конверти з вищевказаними ухвалами повернуто до Господарського суду міста Києва з відміткою пошти про незнаходження підприємства за вказаною адресою.

Згідно з п. 15 інформаційного листа Вищого господарського суду України від 14.08.2007 р. № 01-8/675 "Про деякі питання практики застосування норм Господарського процесуального кодексу України, порушені у доповідних записках про роботу господарських судів у першому півріччі 2007 р." у разі коли фактичне місцезнаходження юридичної особи - учасника судового процесу з якихось причин не відповідає її місцезнаходженню, визначеному згідно із законом і дана особа своєчасно не повідомила про це господарський суд, інших учасників процесу, то всі наслідки такої невідповідності покладаються на цю юридичну особу.

Вищий господарський суд України у п. 11 інформаційного листа від 15.03.2007 р. № 01-8/123 "Про деякі питання практики застосування норм Господарського процесуального кодексу України, порушені у доповідних записках про роботу господарських судів у другому півріччі 2006 р." зазначає, що до повноважень господарських судів не віднесено установлення фактичного місцезнаходження юридичних осіб або місця проживання фізичних осіб - учасників судового процесу на час вчинення тих чи інших процесуальних дій. Тому відповідні процесуальні



Київська міська державна адміністрація
Головне управління земельних ресурсів
Вх. № 348
29 01 2012

документи надсилаються господарським судом згідно з поштовими реквізитами учасників судового процесу, наявними в матеріалах справи.

Клопотань про відкладення розгляду справи в порядку ст. 77 Господарського процесуального кодексу України від відповідача до Господарського суду міста Києва не надходило.

У даному судовому засіданні прокурор підтримав заявлений позов.

Представники позивача та відповідача на виклик суду не з'явились, про поважні причини неявки суд не повідомили.

Відповідно до ст. 75 Господарського процесуального кодексу України, якщо відзив на позовну заяву і витребувані господарським судом документи не подано, справу може бути розглянуто за наявними в ній матеріалами.

Відповідно до ст. 82 Господарського процесуального кодексу України рішення у даній справі прийнято у нарадчій кімнаті за результатами оцінки доказів, поданих учасниками провадження у справі.

У судовому засіданні 12.12.2011 р. на підставі ст. 85 Господарського процесуального кодексу України оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення учасників провадження у справі. Господарський суд міста Києва, -

ВСТАНОВИВ:

19.07.2005 р. Київською міською радою прийнято рішення № 831/3406 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва» відповідно до якого відповідачу передано вищевказану земельну ділянку площею 0,41 га у довгострокову оренду на 15 років за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови.

09.11.2005 р. між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого позивач на підставі рішення Київської міської ради № 831/3406 від 09.11.2005 р. за актом приймання-передачі зобов'язався передати, а відповідач - прийняти в оренду земельну ділянку по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва площею 4 095 кв.м. для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями строком на 15 років.

Вищевказаний договір посвідчено державним нотаріусом Першої київської державної нотаріальної контори Петровою Т.М. та зареєстровано в реєстрі за № 17-5695

Крім того, договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 25.11.2005 р. за № 75-6-00251 у книзі записів державної реєстрації договорів.

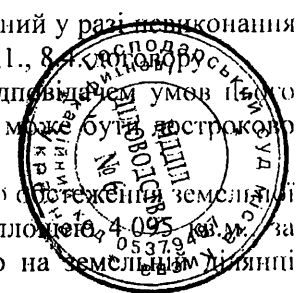
Відповідно до п. 8.4. договору відповідач зобов'язаний, зокрема, приступити до використання земельної ділянки у строк, встановлений договором та після підписання договору та акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації договору; завершити будову земельної ділянки не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, використовувати земельну ділянку відповідно до його цільового призначення.

Відповідно до ст. 11.4. договору він може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою позивача у разі порушення строків будови земельної ділянки, встановлених п. 8.4. договору.

Відповідно до п. 11.5. договору він може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання відповідачем обов'язків, визначених у п.п. 5.1., 8.4. договору.

Пунктом 12.2. договору передбачено, що у разі невиконання відповідачем умов цього договору та обов'язків, передбачених законодавством України, договір може бути достроково розірваний.

21.09.2011 р. Головним управлінням земельних ресурсів здійснено обстеження земельної ділянки по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва площею 4 095 кв.м. за результатами якої складено акт № 663/08, у якому зазначається, що на земельній ділянці



[Handwritten signature]

знаходяться багаторічні зелені насадження (дерева), споруди дитячого майданчика та металеві гаражі, земельна ділянка не обгороджена парканом та за призначенням, вказаним у договорі оренди не використовується.

Обґрунтовуючи свої вимоги, прокурор зазначає, що відповідачем порушено умови договору оренди № 75-6-00251 від 25.11.2005 р., відповідно до якого забудова земельної ділянки повинна бути завершена не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору.

Оцінюючи подані докази та наведені обґрунтування за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, суд вважає, що позовні вимоги підлягають задоволенню, виходячи з наступного.

Відповідно до ч. 1 ст. 32 Господарського процесуального кодексу України доказами у справі є будь-які фактичні дані, на підставі яких господарський суд у визначеному законом порядку встановлює наявність чи відсутність обставин, на яких ґрунтуються вимоги і заперечення сторін, а також інші обставини, які мають значення для правильного вирішення господарського спору.

Згідно з ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Орендою землі, відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі», є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Стаття 15 Закону України «Про оренду землі» до істотних умов договору оренди земельної ділянки відносить, зокрема, умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду.

Земельна ділянка з спірним договором передана відповідачу для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями, яке мало бути закінчене не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору.

У відповідності до ст. 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку.

Як встановлено ст. 31 Закону України «Про оренду землі» 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.

Статтею 1 Цивільного кодексу України встановлено, що цивільним законодавством регулюються особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників.

Відповідно до ст. 526 Цивільного кодексу України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Згідно з ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» 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.

Положеннями ст. 188 Господарського кодексу України встановлено, що розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором.



З метою однакового і правильного застосування господарськими судами норм матеріального і процесуального права у розгляді справ у спорах, що виникають із земельних відносин, пленум Вищого господарського суду України надав роз'яснення у вигляді постанови № 6 від 18.05.2011 р. у п. 2.20 якої зазначається, що у вирішенні спорів про розірвання договору оренди земельної ділянки судам слід враховувати, що відповідно до ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору, та з підстав, визначених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також з підстав, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Відповідно до ст. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Відповідно до ст. 34 Господарського процесуального кодексу України господарський суд приймає тільки ті докази, які мають значення для справи. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Відповідачем належних та допустимих доказів, які б спростовували наведені прокурором обставини, або доказів звернення до позивача з пропозицією щодо внесення змін до п. 8.4. договору оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р. суду не надано.

З огляду на вищевикладене, враховуючи, що відповідачем порушено умови договору оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р. щодо порядку використання земельної ділянки, а саме – не завершено будівництво, житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями через три роки з моменту державної реєстрації договору, приймаючи до уваги, що таке порушення є підставою для розірвання договору, суд дійшов висновку про обґрунтованість вимог позивача в частині розірвання договору.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про оренду землі» у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Відповідно до п. 11.8 договору у разі його припинення або розірвання відповідач зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором.

Тож, враховуючи, що підставою користування спірною земельною ділянкою є відповідний договір оренди, який, за висновком суду, підлягає розірванню, з огляду на те, що у зв'язку із розірванням договору, відповідач втрачає статус орендаря суд вважає позов Заступника прокурора міста Києва в частині зобов'язання Товариства з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" звільнити земельну ділянку площею, 0,41 га по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва таким, що підлягає задоволенню судом.

Підсумовуючи вищенаведене, суд вважає позов Заступника прокурора міста Києва в особі Київської міської ради обґрунтованими та таким, що підлягає задоволенню у повному обсязі.

Судовий збір, відповідно до ч. 3 ст. 49 Господарського процесуального кодексу України, від сплати якого позивач у встановленому порядку звільнений, стягується з відповідача в доход бюджету пропорційно розміру задоволених вимог, якщо відповідач не звільнений від сплати судового збору.

Враховуючи наведене, керуючись ст.ст. 32, 33, 49, 75, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, Господарський суд міста Києва, -

В И Р І Ш И В:

1. Позов Заступника прокурора міста Києва в інтересах державної міської ради задовольнити.
2. Розірвати договір оренди земельної ділянки № 75-6-00251 від 25.11.2005 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" (ш.о.о.) та М.об'єктів, вул. Тулузи, 6-д, м. Київ.



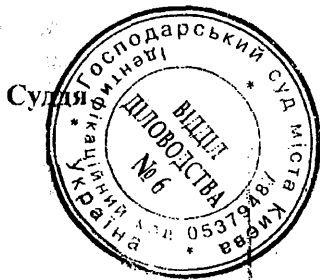
Голосіївська, 17-Б, код ЄДРПОУ 33295805) та Київською міською радою (01044, м. Київ, вул. Хрещатик 36, код ЄДРПОУ 22883141).

3. Зобов'язати Товариство з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" (03039, м. Київ, вул. Голосіївська, 17-Б, код ЄДРПОУ 33295805) передати Київській міській раді (01044, м. Київ, вул. Хрещатик 36, код ЄДРПОУ 22883141) по акту прийому-передачі земельну ділянку площею, 0,41 га по вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі міста Києва.

4. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" (03039, м. Київ, вул. Голосіївська, 17-Б, код ЄДРПОУ 33295805), з будь-якого рахунку, виявленого під час виконання судового рішення в доход Державного бюджету України судовий збір у розмірі 941,00 (дев'ятесот сорок одна грн. 00 коп.) грн.

5. Видати наказ після набрання рішенням законної сили.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.



Пригунова А.Б.

Повне рішення складено: 19.12.2011 р.



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

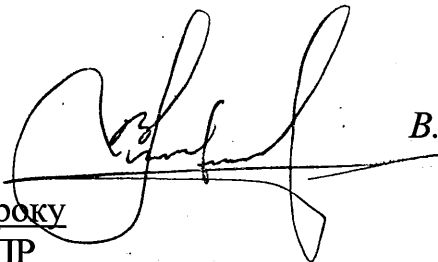
Міщенко О.Г.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 28.07.2016
№08/231-3238/ПР в установленому порядку.

Дутці Л.Я.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.
Спасибку О.В. – до відома



В.ПРОКОПІВ

“28” липня 2016 року
№ 08/231 - 3238/ПР

08/231-3238/ПР
28.07.2016



ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

"28" липня 2016 р.

№ 08/279 / 08/259-178

Заступнику міського голови -
секретарю Київради
Прокопіву В.В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до ст. 21, ст. 23, ст. 25 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київради від 12.11.2014 року №351/351, прошу Вас дати доручення розглянути проект рішення "Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" на підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406" постійною комісією Київради з питань з питань містобудування, архітектури та землекористування та управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради, з подальшим винесенням на розгляд чергового засідання сесії Київської міської ради.

Доповідач проекту рішення - депутат Київської міської ради, Меліхова Тетяна Іванівна.

Додаток:

1. Проект рішення "Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 №75-6-00251 укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "БК "Травертин" на підставі рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406".

2. Пояснювальна записка.

3. Копія договору оренди земельної ділянки від 25.11.2005 № 75-6-00251.

4. Акт обстеження земельної ділянки від 21.07.2016 №16-1270-08.

5. Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва від 30.05.2013 №826/5119/13-а.

6. Рішення Господарського суду міста Києва від 12.12.2011 №51/405.

7. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 19.11.2012 №51/405.

8. Рішення Господарського суду міста Києва від 04.09.2013 №51/405.

9. Рішення Київської міської ради від 19.07.2005 №831/3406 "Про

передачу товариству з обмеженою відповідальністю “БК “Травертин” земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими і прибудованими нежитловими приміщеннями на вул. Тулузи, 6-д у Святошинському районі м. Києва”.

10. Рішення Київської міської ради від 02.04.2009 року №272/1328 “Про відміну рішень Київської міської ради”

З повагою

Депутат Київради

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Melikova', written over a horizontal line.

Т. Меліхова