



03/231-1310/MP
27.05.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІ СЕСІЯ VII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва

Відповідно до статті 19 Конституції України, частини першої статті 416 Цивільного кодексу України, статті 23 Господарського кодексу України, статей 9, 19, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 17, 31, 33 Закону України «Про оренду землі», пунктів 8.4, 11.3, 11.7, 11.8, 13.1 та 13.3 договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 (далі – Договір), укладеного між Київською міською радою (далі – Орендодавець) та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» (далі – Орендар) для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва, враховуючи неналежне виконання Орендарем своїх обов'язків за Договором, а саме: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; не завершення забудови земельної ділянки протягом строку дії Договору; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; здійснення передачі права користування земельною ділянкою третій особі без письмової згоди Орендодавця, забезпечуючи належний захист та реалізацію прав і законних інтересів територіальної громади м. Києва, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 90,6379 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008) від 08.09.2005 № 63-6-00282, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами

житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва».

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

2.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» (код ЄДРПОУ 32962703) про прийняття цього рішення у семиденний строк із моменту набрання ним чинності.

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

2.3. Направити товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» у строки, визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди земельної ділянки, визначеного пунктом 1 цього рішення.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» із моменту завершення дії договору оренди земельної ділянки звільнити земельну ділянку, зазначені у пункті 1 цього рішення, привівши її у стан, придатний для подальшого використання.

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


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

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутати Київської міської ради



В. Бохняк

В. Назаренко

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань містобудування, архітектури та
землекористування

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Г. Гаршина

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

«Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Рішенням Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва» (копія додається) земельна ділянка площею 90,6379 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008) (далі – Земельна ділянка) передана в оренду на 15 років товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва. На підставі зазначеного рішення Київська міська рада (далі – Орендодавець) уклала із товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» (код ЄДРПОУ 32962703) (далі – Орендар) договір оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 (далі – Договір) (копія додається), термін дії якого до 08.09.2020.

Рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146 «Про внесення змін до договорів оренди земельних ділянок у частині приведення розміру річної орендної плати у відповідність до положень статті 288 Податкового кодексу України» (із змінами і доповненнями) з метою приведення у відповідність до вимог законодавства істотних умов Договору було вирішено внести зміни до Договору, встановивши річну оренду плату у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки. Однак, укладення відповідного договору про внесення змін Орендарем не було забезпечено.

Згідно з публічним реєстром дозвільних документів Державної архітектурно-будівельної інспекції України, Орендар отримав дозвільні документи про початок виконання будівельних робіт (Декларація про початок виконання будівельних робіт від 27.07.2011 № KB08311021948, Дозволи на виконання будівельних робіт від 26.03.2015 серії ІУ № 115150850530 (1 черга будівництва) та від 27.04.2018 серії ІУ № 113181171313 (2 черга будівництва), Повідомлення про початок виконання підготовчих робіт від 03.08.2017 № KB010172281287).

Нормами Договору на Орендаря було покладено низку обов'язків, які передбачені пунктом 8.4 Договору, а саме: використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку; своєчасно вносити орендну плату; територію в межах прибережної захисної смуги водойм використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних) з врахуванням обмежень, встановлених ст. 61 Земельного кодексу України та

ст. 89 Водного кодексу України. Також пунктом 13.1 Договору передбачено, що Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

Проте вказані обов'язки Орендарем не були виконані, зокрема:

1.1. Орендар використовував Земельну ділянку не за цільовим призначенням, не завершив забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, тобто протягом строку дії Договору, та не використовував Земельну ділянку для забудови протягом трьох років підряд

У постанові Шостого апеляційного адміністративного суду від 11.06.2019 у справі № 826/9175/18 (далі – Постанова) (копія додається) встановлено, що відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року (а саме: графічні матеріали п. 10 «Озеленені та рекреаційні зони»), затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 (далі – Генплан м. Києва), територія між озерами Небреж, Тягле, Мартишів яка охоплюється Земельною ділянкою – це територія великої паркової зони загального користування. Пунктом 2.3.15 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.05 № 11/2587 визначено, що не допускається будівництво будівель та споруд, окрім об'єктів обслуговування для забезпечення відпочинку та дозвілля населення, на територіях зелених насаджень загального користування: парків, скверів, бульварів, набережних, відповідно до п. 5.4 ДБН 360-92.

Актами обстеження земельної ділянки від 20.12.2018 № 18-1573-02 та від 02.03.2020 № 20-0171-02 (далі – Акти) (копії додаються) встановлено, що на частині земельної ділянки влаштовано будівельний майданчик, який огорожено та охороняється. На території будівельного майданчика розташовано тимчасові споруди (побутові приміщення), буровий пристрій, кущеві палеві випробування, палеве поле. Крім того, на іншій частині земельної ділянки знаходяться зелені насадження та розташовано озеро Небреж.

Державне агентство водних ресурсів України листом від 16.02.2018 № 938/9/11-18 (копія додається) проінформувало, що згідно з інформацією із публічної кадастрової карти, земельна ділянка під озером Небреж належить до земель житлової та громадської забудови, що суперечить вимогам чинного законодавства (абзац 7 аркушу 2 листа).

Відповідно до листа Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.03.2018 № 060-1866 (копія додається) Земельна ділянка розташована у зоні охоронюваного ландшафту згідно зі Схемою меж зон охоронюваного ландшафту, яка затверджена рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 (в редакції розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.12.2007 № 1714 «Про внесення змін до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920»).

Також необхідно зазначити, що в ухвалі про забезпечення позову від 13.05.2019 у справі № 910/4500/19 (копія додається) Господарським судом

міста Києва зазначено, що до суду надійшла позовна заява товариства з обмеженою відповідальністю «Гріт Трейд» (далі – ТОВ «Гріт Трейд») із позовом до Орендаря про витребування майна з чужого незаконного володіння, а невдовзі після її подання ТОВ «Гріт Трейд» звернулося до суду із заявою про забезпечення позову. Свої позовні вимоги ТОВ «Гріт Трейд» обґрунтувало тим, що воно є власником піску річного у кількості 2000 м³, який розташований на Земельній ділянці. Це підтверджується рішенням засновника ТОВ «Гріт Трейд» та актом приймання-передачі майна до статутного капіталу ТОВ «Гріт Трейд» від 15.10.2018. Орендар є користувачем Земельної ділянки, на якій розташований вищезазначений пісок річний. На думку ТОВ «Гріт Трейд» Орендар володіє піском без відповідної правової підстави. Оскільки, Орендарем відмовлено в наданні доступу до Земельної ділянки для вивезення піску річного та повернення піску, ТОВ «Гріт Трейд» звернулося до суду.

Вищевказаною ухвалою було задоволено заяву про забезпечення позову, чим підтверджено той факт, що пісок річний, який розташований на Земельній ділянці, належить ТОВ «Гріт Трейд».

Отже, Земельна ділянка, яка відноситься до території великої паркової зони загального користування, використовувалася Орендарем не за цільовим призначенням, у тому числі як місце зберігання вищезазначеного піску річного.

Відповідно до частини першої ст. 416 Цивільного кодексу України, право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

У правовій позиції, закріпленій Верховним Судом у постанові від 21.03.2018 у справі № 910/5963/17 (копія додається), у пункті 24 зазначається, що *частина перша ст. 416 Цивільного кодексу України передбачає автоматичне припинення права землекористування у випадку невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.*

Право користування Земельною ділянкою Орендар отримав 08.09.2005, коли було укладено Договір, проте тільки 27.07.2011 Орендар подав декларацію про початок виконання будівельних робіт, а 26.03.2015 отримав від Державної архітектурно-будівельною інспекції України дозвіл на виконання будівельних робіт для 1-ї черги будівництва. Також 27.04.2018 Державною архітектурно-будівельною інспекцією України було видано Орендарю та товариству з обмеженою відповідальністю «Будеволюція» дозвіл на виконання будівельних робіт для 2-ї черги будівництва.

Законодавство не ставить під умову необхідність розпочати будівництво протягом трьох років з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт, а визначає обов'язок Орендаря приступити до забудови (попередньо отримавши необхідні дозвільні документи) протягом трьох років із моменту державної реєстрації Договору – 08.09.2005, і не зупиняти забудову Земельної ділянки на строк понад три роки підряд.

Також факт нездійснення забудови Орендарем станом на 02.03.2020 підтверджується Актами.

Вищенаведене свідчить, що Земельна ділянка, у тому числі її частина, яка розташована під озером Небреж безпідставно, всупереч вимогам екологічного (водного) та іншого законодавства, знаходиться у користуванні Орендаря для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення та використовується Орендарем для зберігання вищезазначеного піску річного, тобто не за цільовим призначенням. Також Орендарем не завершена забудова Земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, тобто протягом строку дії Договору, та Орендар не використовував Земельну ділянку для забудови протягом трьох років підряд. Наведена правова колізія та порушення Орендарем вказаних умов Договору повинні бути виправлені шляхом прийняття цього проєкту рішення, хоча згідно із правовою позицією Верховного Суду Орендар і так автоматично втратив право землекористування через невикористання Земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

1.2. Орендар здійснив передачу права користування Земельною ділянкою третім особам без письмової згоди Орендодавця

Шостий апеляційний адміністративний суд у Постанові зафіксував факт відчуження права користування Земельною ділянкою Орендарем на користь товариства з обмеженою відповідальністю «Будеволюція» (далі – ТОВ «Будеволюція»). Це відчуження права відбулось без згоди Орендодавця, що суперечить вимогам пункту 13.1 Договору. Встановлено, що до заяви про надання дозволу на виконання будівельних робіт від 24.04.2018 Орендар подав копію договору про передачу функцій замовника будівництва від 30.09.2016, який укладений Орендарем з ТОВ «Будеволюція». З цих підстав, дозвіл на виконання будівельних робіт від 27.04.2018 серії ІУ № 113181171313 (2 черга будівництва) було видано двом замовникам будівництва – Орендарю та ТОВ «Будеволюція».

За умовами договору про передачу функцій замовника будівництва від 30.09.2016 сторони підтверджують, що одночасно з підписанням цього договору, Орендар передає ТОВ «Будеволюція» право користування та право забудови Земельної ділянки, а також майнові права на об'єкт будівництва та на всі об'єкти інвестування.

Крім того, Шостий апеляційний адміністративний суд зазначив, що згідно з п. 1 ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для отримання дозволу подається заява, до якої додається копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію. Водночас, ТОВ «Будеволюція» при поданні заяви про надання дозволу на виконання будівельних робіт від 24.04.2018 не дало жодного із документів, передбачених п. 1 ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно *видача дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2018 серії ІУ № 113181171313 (2 черга будівництва) ТОВ «Будеволюція» здійснена при відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку.*

Аналізуючи чинні нормативно-правові акти, колегія суддів Шостого апеляційного адміністративного суду не вбачала можливості надання дозволу на

будівництво двом чи більше особам, а ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, передбачає: умови передачі права на забудову від одного замовника іншому; підстави для анулювання дозволу якщо ліквідовано одного замовника тощо, що також свідчить про те, що **Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено отримання дозволу на будівництво лише однією особою.**

Отже, Орендар здійснив передачу права користування земельною ділянкою ТОВ «Будеволюція», порушивши вимоги пункту 13.1 Договору, в результаті чого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України було видано ТОВ «Будеволюція» дозвіл на виконання будівельних робіт від 27.04.2018 серії ГУ № 113181171313 (2 черга будівництва) із порушенням вимог чинного законодавства України.

1.3. Орендар несвоєчасно вносив орендну плату за Земельну ділянку

У листі Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.03.2020 № 05716-4807 (копія додається) зазначено, що загальна сума нормативної грошової оцінки (далі – НГО) земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:001:0008 (Земельна ділянка, у поновленні Договору щодо якої пропонується відмовити цим проектом рішення), 8000000000:96:001:0009, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0013 за 2017 та 2018 роки становить – 3 192 990 810,00 грн.

Загальна сума орендної плати (3 % від НГО) за вказані земельні ділянки за 2017 та 2018 роки – 95 789 724,30 грн.

Сума орендної плати, яку необхідно було сплатити Орендарю за зазначені земельні ділянки за період з 01.01.2017 по 01.09.2018 – 79 824 770,25 грн.

Загальна сума сплачених Орендарем орендної плати за землю до Державної податкової інспекції у Дарницькому районі ГУ ДФС у м. Києві з 01.01.2017 по 01.09.2018, зазначена у листі ГУ ДФС у м. Києві від 28.09.2018 № 29836/9/26-15-12-04-16 (копія додається), становить 20 157 100,00 грн.

Враховуючи зазначене, недонадходження до бюджету м. Києва станом на 01.09.2018 по орендній платі за вказані земельні ділянки у 2017-2018 роках – 59 667 670,25 грн.

Варто також зазначити, що з 90,6379 га площі Земельної ділянки, 44 га займає водойма – озеро Небреж та 9,9 га – його прибережна захисна смуга. Представники територіальної громади міста Києва, маючи на меті зберегти природний ландшафт та водойми, об'єднались та створили громадську організацію «Екопарк Осокорки», основною метою якої є: створення та забезпечення функціонування ландшафтного природного парку «Екопарк Осокорки» на південь від вулиці Колекторна у Дарницькому районі м. Києва; захист прав мешканців міста Києва на безпечну екологію, сприяння захисту водно-болотних угідь міста Києва, сприяння охороні й збереженню культурної спадщини, історико-культурного середовища, пам'яток історії та культури. Земельна ділянка є частиною території, на якій має бути створений ландшафтний природний парк «Екопарк «Осокорки» відповідно до реалізації електронної петиції від 18.11.2015 № 713 (<https://petition.kyivcity.gov.ua/petition/?pid=713>).

Таким чином, *територіальна громада м. Києва виступає беззаперечно проти як передачі Земельної ділянки під забудову в цілому, так і проти поновлення Договору, зокрема, оскільки вважає, що це не відповідає інтересам територіальної громади м. Києва.*

Забудова об'єктами житлового і соціально-побутового призначення замість збереження озера Небреж та природного ландшафту порушує інтереси місцевої громади, а також жителів усього мікрорайону, адже не лише збільшує навантаження на існуючу інфраструктуру Дарницького району м. Києва, погіршує соціальну напругу за рахунок ущільнення населення та збільшення і так непосильного навантаження на існуючі соціальні об'єкти, а й знищить екосистему та природний ландшафт.

Як зазначалось вище, відповідно до Генплану м. Києва, Земельна ділянка належить до території великої паркової зони загального користування.

Відтак *територіальна громада м. Києва вимагає використання Земельної ділянки виключно для збереження озера Небреж та природного ландшафту.*

З огляду на це, *поновлення Договору для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового за обставин, що викладені вище, є правопорушенням, а саме – правочином, який спрямовано на використання всупереч законодавству та інтересам територіальної громади м. Києва Земельної ділянки, що перебуває в комунальній власності територіальної громади м. Києва.*

Відповідно до пункту 18 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», перелік правочинів, які є нікчемними як такі, що порушують публічний порядок, визначений статтею 228 Цивільного кодексу України:

1) правочини, спрямовані на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина;

2) правочини, спрямовані на знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Такими є правочини, що посягають на суспільні, економічні та соціальні основи держави, зокрема: правочини, спрямовані на використання всупереч закону комунальної, державної або приватної власності; правочини, спрямовані на незаконне відчуження або незаконне володіння, користування, розпорядження об'єктами права власності українського народу – землею як основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, її надрами, іншими природними ресурсами (стаття 14 Конституції України (254к/96-ВР); правочини щодо відчуження викраденого майна; правочини, що порушують правовий режим вилучених з обігу або обмежених в обігу об'єктів цивільного права тощо.

Таким чином, *Договір спрямований на використання всупереч Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема ч. 3. ст. 24 цього Закону, комунальної власності – Земельної ділянки.*

Правочини, що порушують публічний порядок є нікчемними, відтак визнання їх недійсними в судовому порядку не вимагається.

Отже, поновлення Договору порушує публічний порядок, оскільки всупереч законодавству України спрямоване на використання Земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Зважаючи на все вищезазначене, обов'язки за Договором не тільки виконувалися Орендарем неналежно, а й грубо порушувалися, та Орендар не приступив до використання та не користується Земельною ділянкою, і зважаючи на автоматичне припинення Договору, поновлення Договору суперечить вимогам чинного законодавства та інтересам територіальної громади міста Києва.

Відтак, із метою дотримання вимог чинного законодавства України та забезпечення інтересів територіальної громади м. Києва, існує об'єктивна необхідність підтримати цей проєкт рішення, яким Орендодавець відмовить неефективному землекористувачу, що впродовж тривалого часу не виконує взятих на себе зобов'язань – Орендарю у поновленні Договору.

2. Цілі та завдання прийняття рішення

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є підвищення ефективності використання земельних ресурсів м. Києва, забезпечення прав та інтересів територіальної громади м. Києва шляхом відмови товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 90,6379 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008) від 08.09.2005 № 63-6-00282 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

– відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 90,6379 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008) від 08.09.2005 № 63-6-00282, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва»;

– доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації): проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» (код ЄДРПОУ 32962703) про прийняття цього рішення у семиденний строк із моменту набрання ним чинності; вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з реєстрації вищевказаного договору оренди земельної ділянки; направити товариству з обмеженою відповідальністю

«Контактбудсервіс» у строки, визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні вищезазначеного договору оренди земельної ділянки;

– товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» із моменту завершення дії вищевказаного договору оренди земельної ділянки звільнити земельну ділянку, привівши її у стан, придатний для подальшого використання;

– офіційне оприлюднення цього рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України;

– покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

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

Даний проєкт рішення підготовлений відповідно до статті 19 Конституції України, частини першої статті 416 Цивільного кодексу України, статті 23 Господарського кодексу України, статей 9, 19, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 17, 31, 33 Закону України «Про оренду землі», пунктів 8.4, 11.3, 11.7, 11.8, 13.1 та 13.3 договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація цього рішення не передбачає додаткового витрачання коштів бюджету м. Києва.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття даного рішення зніме соціальну напругу у мікрорайоні, дозволить територіальній громаді м. Києва вирішити багаторічні питання збереження від забудови земельної ділянки, реалізує право Київської міської ради на вжиття санкцій щодо недобросовісного користувача земельної ділянки, дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів на території м. Києва та створить належні умови для повернення земельної ділянки до придатного для експлуатації стану.

7. Суб'єкти подання проєкту рішення

Суб'єктами подання даного проєкту рішення є депутати Київської міської ради VIII скликання, члени депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Бохняк Володимир Ярославович та Назаренко Володимир Едуардович.

8. Доповідачі на пленарному засіданні

Доповідачі на пленарному засіданні сесії Київської міської ради – депутати Київської міської ради VIII скликання, члени депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Бохняк Володимир Ярославович та Назаренко Володимир Едуардович.

Відповідальні за супроводження проєкту рішення – керівник юридичної служби фракції ВО «Свобода» у Київській міській раді, помічник-консультант депутата Київської міської ради Назаренка В. Е. Сідоренко Антон Сергійович (тел. 063-133-21-01) та помічник-консультант депутата Київської міської ради Бохняка В. Я. Олійник Олесь Володимирович (тел. 063-140-88-55).

Депутат Київської міської ради



Володимир Бохняк



ГОЛОВНА

ПОШУКОВИЙ ЗАПИТ

Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва

Рішення від 14.07.2005 № 774/3349

Статус: Чинний

редакція станом на:



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
X сесія IV скликання

РІШЕННЯ

від 14 липня 2005 року N 774/3349

Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва

Відповідно до ст. ст. 93, 123, 124 Земельного кодексу України та розглянувши проект відведення земельних ділянок, Київська міська рада **вирішила:**

1. Затвердити проект відведення земельних ділянок товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

2. Передати товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс", за умови виконання пункту 3 цього рішення, у довгострокову оренду на 15 років (на будівництва) земельні ділянки загальною площею 176,06 га для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва, з них:

- ділянку N 1 загальною площею 90,62 га, в тому числі: 74,24 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 16,38 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;

- ділянку N 2 загальною площею 26,74 га, в тому числі: 26,61 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 0,13 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;

- ділянку N 3 загальною площею 21,92 га, в тому числі: 10,68 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 11,24 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;

- ділянку N 4 загальною площею 15,43 га, в тому числі: 12,11 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 3,32 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;

- ділянку N 5 загальною площею 21,35 га, в тому числі: 19,31 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 2,04 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс":

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 документів, що посвідчують право користування земельними ділянками.

3.3. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельних ділянок.

3.4. Питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 N 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київради від 12.02.2004 N 14/1223 та від 28.12.2004 N 1051/2461).

3.5. Питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт обстеження зелених насаджень від 20.05.2005 N 74) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.

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 тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків.

3.7. Проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках.

3.8. Передати Головному управлінню житлового забезпечення Київської міської державної адміністрації 5 % загальної площі кожного будинку (крім службової) на підста

рішення Київської міської ради від 28.12.2004 N 1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік".

3.9. В складі проекту забудови території передбачити виконання заходів по благоустрою території озера Тягле та створення навколо нього паркової зони загального користування.

3.10. Територію в межах прибережної захисної смуги водойм використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних) з врахуванням обмежень, встановлених ст. 61 Земельного кодексу та ст. 89 Водного кодексу України.

3.11. Виконати вимоги, викладені у листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 05.07.2005 N 19-5345, Київської міської санепідемстанції від 19.05.2005 N 990, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 30.06.2005 N 06-6-25/2673, від 23.06.2005 N 08-8-18/3002, управління охорони навколишнього природного середовища від 23.05.2005 N 071/04-4-19/2328, ДП "Інститут генерального плану міста Києва" від 22.03.2005 N 599.

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

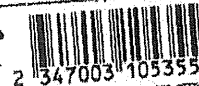
О. Омельченко

© Секретаріат Київської міської Ради, 1970-2020.
© Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 1991-2020.
© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2007-2020.

Електронні тексти документів підготовлено Всеукраїнською мережею ЛІГА:ЗАКОН у рамках Програми інформаційного співробітництва з Київською міською радою.
Всі права на матеріали, розташовані на www.ligazakon.ua, охороняються у відповідності з законодавством України. При використанні або цитуванні будь-яких матеріалів, посилання на www.ligazakon.ua є обов'язковим. При використанні або цитуванні в інтернеті, гіперпосилання (hyperlink) на www.ligazakon.ua є обов'язковим. Републікація будь-яких матеріалів можлива тільки за письмовою згодою ТОВ «ЛІГА:ЗАКОН».

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

ГУЗР
КМДА

м. Київ, дві тисячі п'ятьдесят дев'ять років.

Київська міська рада (ідентифікаційний код 22883141), (м. Київ, вул. Хрещатик, 36), 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 „Контактбудсервіс” (ідентифікаційний код 32962703), (місто Київ, вул. Багговутівська, Б.8/10), далі у тексті - „Орендар”, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи Серія АОО № 013600, видане Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.04.2005 року, дата проведення державної реєстрації 08.06.2004 року № 1 074 120 0000 006985), в особі генерального директора **Авраменка Сергія Миколайовича**, що мешкає в місті Києві, вул. Тимошенка, буд. 19, кв. 50, який діє на підставі Статуту, зареєстрованого Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 08 червня 2004 року, реєстраційний № 21473, 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 14.07.2005 року № 774/3349, 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 – ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 90,6379 (дев'яносто цілих тисяч триста сімдесят дев'ять десятитисячних) га;
- цільове призначення – для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:96:001:0008.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації №Ю-34525/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2005 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 30534171 (тридцять мільйонів п'ятсот тридцять чотири тисячі сто сімдесят одну) грн. 26 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 (на період будівництва).

4. Орендна плата

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

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

4.3. Розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін шляхом прийняття рішення обома сторонами з радістю та внесення змін до цього Договору.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

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 33219812500003, КЕКД 13050200 у УДК у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: ВДК у Дарницькому районі м. Києва, ідентифікаційний код 26077885. 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. Сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення Земельної ділянки

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

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
дотримання місцевих правил забудови;
своєчасного внесення орендної плати;
дострокового розірвання цього Договору;

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем на дублюванні. Якщо використати бланк, мелітоскопично має часом часом зникнути, у який куток відшарувати з'явиться. Якщо використати бланк, мелітоскопично має часом часом зникнути, у який куток відшарувати з'явиться.

відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих 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 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 забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу 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 вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- питання відшкодування відповлюючої вартості зелених насаджень (акт обстеження зелених насаджень від 20.05.05 №74) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київради від 27.02.03 №271/431 „Про пайову участь (інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури з змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.12.03 №1051/2461 та від 28.12.04 №1051/2461);
- у складі коштів на балансі Орендаря передати розрахунок щодо забезпеченості настання об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, школи, об'єкти культурної спадщини).

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

- охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;
- відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.04 №1050/2460 „Про бюджет міста Києва на 2005 рік” сплатити до спеціального фонду міського 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 житлових будинків, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, встановленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року;
 - проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках;
 - передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 5% загальної площі кожного будинку (крім службової) на підставі п.65 рішення Київської міської ради від 28.12.04 №1050/2460 „Про бюджет міста Києва на 2005 рік”;
 - в складі проекту забудови території передбачити виконання заходів по благоустрою території озера Тягле та створення навколо нього паркової зони загального користування;
 - територію в межах прибережної захисної смуги водойм використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних) з врахуванням обмежень, встановлених ст.61 Земельного кодексу України та ст. 89 Водного кодексу України;
 - виконати вимоги, викладені у листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 05.07.05 №19-5345, Київської міської санепідемстанції від 19.05.05 №990, Державного управління екології та природних ресурсів в м.Києві від 30.06.05 №06-6-25/2673, від 23.06.05 №08-8-18/3002, управління охорони навколишнього природного середовища від 23.05.05 №071/04-4-19/2328, ДП „Інститут генерального плану міста Києва” від 22.03.05 №599;
 - у п'ятиденний строк після державної реєстрації Договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки.
- 8.5. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

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

10. Страхування об'єкта оренди

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

11. Зміна умов договору та припинення і поновлення Договору

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

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

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;

- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;

- ліквідації юридичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Для перевірки дійсності бланка використаний код 530. Був би як і чи як читати бланк. Мал лист зваржу має тимчасово зникнути, у інших випадках – тільки слово з'являється. У службі, що розташована знизу, має з'явитися слово „дійсний”.

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 укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови 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. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі Земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

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

14.1. Витрати на отримання свідчення цього договору, сплачує Орендар.

14.2. Цей Договір складено в двох примірниках. Один примірник — для зберігання у Орендаря, один — для Орендодавця, знаходиться на [redacted] управління [redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Стор. 5 з 8

31.10.2017

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.

Київський міський голова



Орендар



С. М.

Місто Київ, п'ятого вересня 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 громадян, які підписали Договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради та Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" встановлено за допомогою їх представників перевірено.

Зареєстровано в державній реєстрації № 43026
Стягнуто державного збору 803 грн. 42 коп. внесено Шевченківському РВДК
на р/р № 31414537500871 НТД РВДК м. Києва
Державний нотаріус *[Signature]*

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "8" вересня 2005 р. за № 63-б-ВРД у книзі записів державної реєстрації договорів.

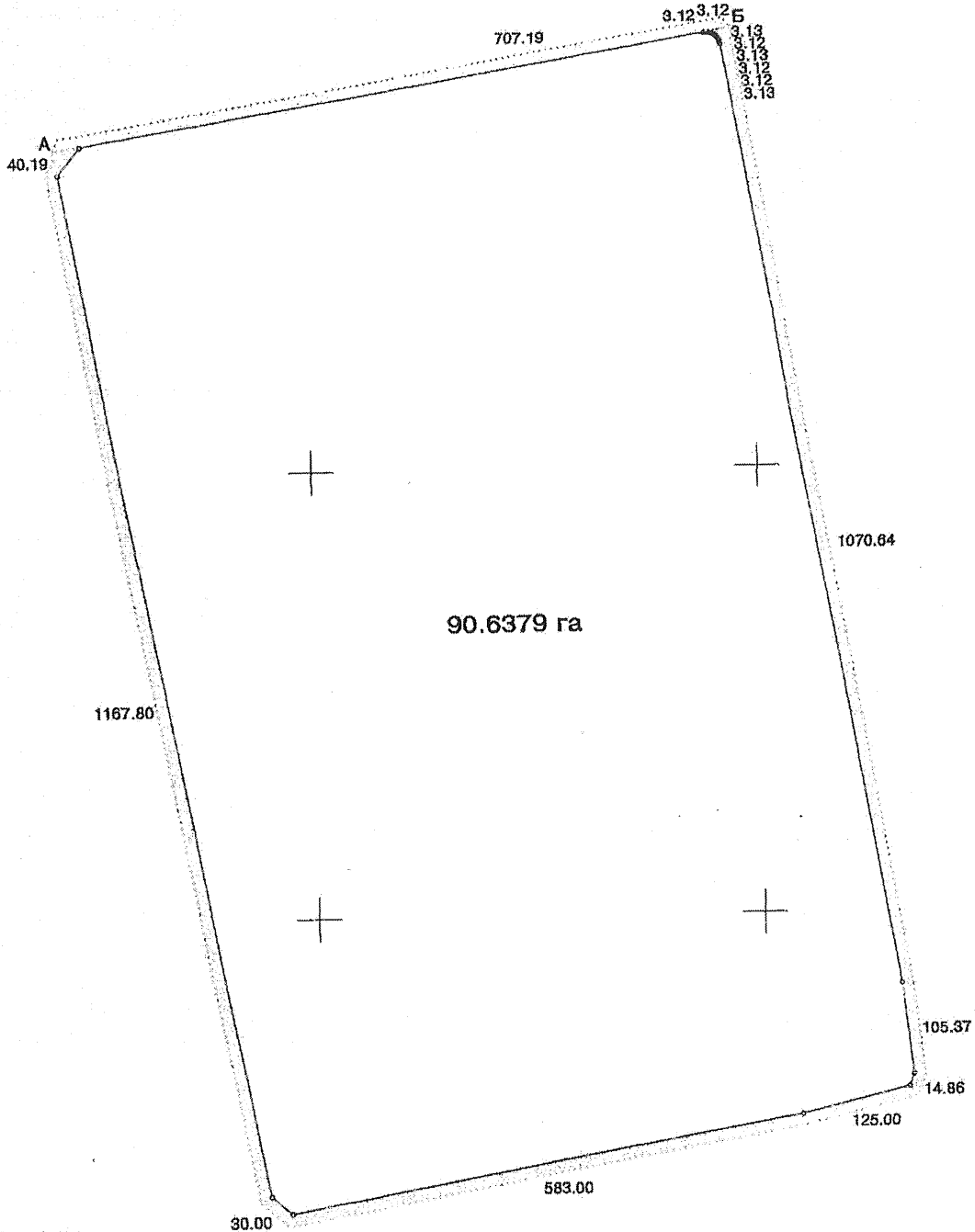
Для позначки дієвості бланки метричних папірців вб. Бу в-пкж. оже в накрійте бланк. Метричних зворну має

[Handwritten mark]

План земельної ділянки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс"
ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони)
у Дарницькому районі

Кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0008



Опис меж

Масштаб 1:5000

- А землі загального користування (вул.Колекторна)
- Б міські землі, не надані у власність чи користування
- А

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

А. Муховиков

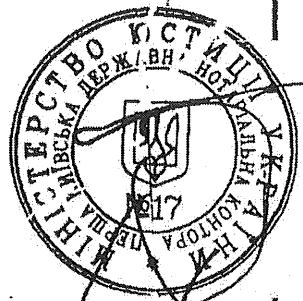
Першої
Особу
ість та
ьністю

у РВДК

7

го органу
зроблено
зі записів

Handwritten signature



Всього пронумерованих, проінформованих
разом підписано 4 осіб
Нотаріус [Signature]

[Signature]

Категорія справи № 826/9175/18: Адміністративні справи (до 01.01.2019); Справи зі спорів з приводу забезпечення сталого розвитку населених пунктів та землекористування, зокрема зі спорів у сфері:; містобудування; планування і забудови територій; архітектурної діяльності.

Надіслано судом: 19.06.2019. Зареєстровано: 20.06.2019. Оприлюднено: 20.06.2019.

Дата набрання законної сили: 11.06.2019

Номер судового провадження: А/855/901/19



ШОСТИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД Справа № 826/9175/18
Суддя (судді) першої інстанції:

Пащенко К.С., Чудак О.М., Шейко Т.І.

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

11 червня 2019 року

м. Київ

Шостий апеляційний адміністративний суд у складі колегії суддів:

головуючого

Ісаєнко Ю.А.,

суддів:

Лічевецького І.О., Земляної Г.В.,

за участю:

секретаря

Левченка А.В.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційну скаргу Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" на рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 07.11.2018 у справі за адміністративним позовом Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" до Державної архітектурно-будівельної інспекції України, треті особи, що не заявляють самостійних вимог на предмет спору: Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс", Товариство з обмеженою відповідальністю "Будеволюція", Державна служба з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України, Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), Управління екології та природних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради Київської міської державної адміністрації, Державне агентство водних ресурсів України, Комунальне підприємство "Плесо", Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про скасування дозволу на будівництво,

ВСТАНОВИВ:

Громадська організація "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" звернулась до суду з позовом до Державної архітектурно-будівельної інспекції України про скасування дозволу на виконання будівельних робіт "Комплексна забудова території об'єктами житлового призначення мікрорайонів 1, 2, 2а житлового масиву "Осокорки - Центральні" у Дарницькому районі міста Києва. 2 черга будівництва. Коригування" № ІУ 113181171313 від 27.04.2018, виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України ТОВ "Контактбудсервіс" та ТОВ "Будеволюція".

Рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва від 07.11.2018 в задоволенні позову відмовлено.

Не погоджуючись із вказаним судовим рішенням, апелянтом подано апеляційну скаргу, посилаючись на порушення судом першої інстанції норм матеріального та процесуального права, в якій просить скасувати оскаржуване рішення та задовольнити позов.

Доводи апелянта, зокрема, обґрунтовані тим, що суд першої неповно встановив обставини справи, його висновки не відповідають обставинам справи та положенням чинного законодавства, що свідчить про правомірність вимог позивача. Крім того, апелянтом вказано, що Громадська організація "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" має право на звернення до суду з даним позовом для захисту своїх прав та інтересів, оскільки головною метою створення і реєстрації ГО «ЕКОПАРК ОСОКОРКИ», є виконання петиції «Ландшафтний природний парк замість забудови південних Осокорків» № 713 (Петиція № 713), яка отримала необхідну підтримку територіальної громади та зібрала 11 155 підписів громадян. Станом на 07.06.2018 Петиція № 713 перебуває на виконанні, серед чого і план заходів, що підписаний 17.05.2018 мером міста Києва - Кличком В.В., спрямований на реалізацію порушеного в ній питання.

Представник апелянта - Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" в судовому засіданні наполягав на задоволенні вимог апеляційної скарги, рішення суду першої інстанції просив скасувати, а позов задовольнити.

Представник Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради та виконавчого органу Київської міської ради підтримала вимоги апеляційної скарги та вказала на наявність підстав для скасування оскаржуваного дозволу.

Представник Державної архітектурно-будівельної інспекції України в судовому засіданні заперечила проти задоволення вимог апелянта та зазначила про відповідність дій відповідача вимогам законодавства при видачі спірного дозволу.

Представники Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" заперечували проти задоволення вимог апеляційної скарги та вказали на відсутність підстав для її задоволення, оскільки спірний дозвіл був отриманий у передбаченому законом порядку.

Представники інших третіх осіб до судового засідання не з'явилися, будучи належним чином повідомленими про дату, час та місце судового засідання, що не заважає розгляду справи за їх відсутності.

Згідно з ч. 1 ст. 308 КАС України, суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними у ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги.

Заслухавши суддю-доповідача, сторони, перевіривши матеріали справи та доводи апеляційної скарги, колегія суддів вважає, що апеляційна скарга підлягає задоволенню, з огляду на наступне.

Як вбачається з матеріалів справи та вірно встановлено судом першої інстанції, рішенням Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 затверджено проект відведення земельних ділянок ТОВ «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

Відповідно до п. 2 вказаного рішення за умови виконання пункту 3, у довгострокову оренду на 15 років (на період будівництва) передано ТОВ «Контактбудсервіс» земельні ділянки загальною площею 176,06 га для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва, з них:

- ділянку № 1 загальною площею 90,62 га, в тому числі: 74,24 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 16,38 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;

- ділянку № 2 загальною площею 26,74 га, в тому числі: 26,61 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 0,13 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;
- ділянку № 3 загальною площею 21,92 га, в тому числі: 10,68 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 11,24 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;
- ділянку № 4 загальною площею 15,43 га, в тому числі: 12,11 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 3,32 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування;
- ділянку № 5 загальною площею 21,35 га, в тому числі: 19,31 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови, 2,04 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

На виконання рішення № 774/3349, 05.09.2005 між ТОВ «Контактбудсервіс», як орендарем, та Київською міською радою, як орендодавцем, укладено наступні правочини:

договір оренди земельної ділянки площею 90,6379 га у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 08.09.2005 за № 63-6-00282 у книзі записів державної реєстрації; кадастровий номер ділянки - 8 000 000 000:96:001:0008;

договір оренди земельної ділянки площею 26,7006 га у ж/м Осокорки-Центральні (3 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 08.09.2005 за № 63-6-00286 у книзі записів державної реєстрації;

договір оренди земельної ділянки площею 21,8966 га у ж/м Осокорки-Центральні (4 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 08.09.2005 за № 63-6-00285 у книзі записів державної реєстрації;

договір оренди земельної ділянки площею 15,4479 га у ж/м Осокорки-Центральні (5 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 08.09.2005 за № 63-6-00284 у книзі записів державної реєстрації;

договір оренди земельної ділянки площею 21,3596 га у ж/м Осокорки-Центральні (6 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 08.09.2005 за № 63-6-00283 у книзі записів державної реєстрації.

17.05.2002 Київською міською державною адміністрацією прийнято розпорядження № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві".

Розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.12.2007 № 1714 до розпорядження № 979 внесено зміни.

Рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 695/2764 затверджено детальний план території району Осокорки у Дарницькому районі м. Києва.

30.09.2016 між ТОВ "Контактбудсервіс", як Землекористувачем, та ТОВ "Будеволюція", як Товариством, укладено договір про передачу функцій замовника будівництва, згідно п. 2.1. якого його предметом є взаємовідносини сторін щодо організації проектування, будівництва, введення в експлуатацію об'єкта будівництва на земельних ділянках (згідно договорів) та передачі у власність юридичним та фізичним особам об'єктів інвестування. В порядку та на умовах, визначених цим договором, Землекористувач передає, а Товариство приймає функції (права та обов'язки) замовника організації будівництва об'єктів.

27.04.2018 Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано Товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" та Товариству з обмеженою відповідальністю "Будеволюція" спірний дозвіл на виконання будівельних робіт "Комплексна забудова території об'єктами житлового призначення мікрорайонів 1, 2, 2а житлового масиву "Осокорки - Центральні" у Дарницькому районі міста Києва. 2 черга будівництва. Коригування" № ІУ 113181171313.

Не погоджуючись із правомірністю видачі вказаного вище дозволу, Громадська організація "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" маючи на меті, зокрема, створення та забезпечення функціонування ландшафтного природного парку «Екопарк Осокорки», захист прав мешканців міста Києва на безпечну екологію, звернулась до суду із зазначеним позовом.

Суд першої інстанції відмовляючи в задоволенні позовних вимог, виходив з того, що з контексту основної мети діяльності позивача згідно статуту, якою є створення ландшафтного природного парку "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ", та враховуючи, що рішення «Про оголошення ландшафтного заказника місцевого значення «Екопарк Осокорки» на земельній ділянці з кадастровим номером - 8 000 000 000:96:001:0008 уповноваженим на те органом не прийнято, зважаючи, що порядок регулювання отримання третіми особами дозволу знаходиться в юридичному розрізі правовідносин конкретно між останніми та відповідачем, то видача такого дозволу не стосується реальних прав та інтересів позивача.

Колегія суддів не погоджується із зазначеним висновком суду першої інстанції, з огляду на таке.

Стосовно оцінки порушення прав та інтересів позивача в межах спірних правовідносин та наявності права на звернення з даним позовом до суду, суд апеляційної інстанції звертає увагу на наступне.

Відповідно до ч. 2 ст. 55 Конституції України, кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Згідно з ч. 1 ст. 5 КАС України, кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист.

Частиною 2 ст. 6 КАС України передбачено, що суд застосовує принцип верховенства з урахуванням судової практики Європейського суду з прав людини.

Європейська Комісія за демократію через право (Венеціанська Комісія) у Доповіді "Про верховенство права", що затверджена Венеціанською комісією на 86 пленарному засіданні (Венеція, 25-26.03.2011), зазначила, що однією зі складових верховенства права є правова визначеність, яка вимагає, щоб правові норми були чіткими й точними, спрямованими на те, щоб забезпечити постійну прогнозованість ситуацій правовідносин, що виникають (пункти 41, 46).

У рішенні Конституційного Суду України в від 29.06.2010 № 17-рп/2010 вказано, що одним із елементів верховенства права є принцип правової визначеності, в якому стверджується, що обмеження основних прав людини та громадянина і втілення цих обмежень на практиці допустиме лише за умови забезпечення передбачуваності застосування правових норм, встановлюваних такими обмеженнями. Тобто, обмеження будь-якого права повинне базуватися на критеріях, які дадуть змогу особі відокремлювати правомірну поведінку від протиправної, передбачати юридичні наслідки своєї поведінки.

Правова позиція громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" обґрунтована тим, що в результаті незаконної видачі ТОВ «Контактбудсервіс» та ТОВ «Будеволюція» дозволу на виконання будівельних робіт № ІУ 113181171313 від 27.04.2018, було порушено право позивача на збереження довкілля, історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність, гарантоване ст. 54 Конституції України, та унеможливлено досягнення статутних цілей позивачем.

Відповідно до п. 2.1 Статуту Громадської організації «ЕКОПАРК ОСОКОРКИ», основною метою її діяльності є створення та забезпечення функціонування ландшафтного природного парку "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" на південь від вул. Колекторна в Дарницькому районі м. Києва; захист прав мешканців міста Києва на безпечну екологію; сприяння захисту водно-болотних угідь міста Києва та Київської

області; участь в органах влади з питань контролю за екологією та безпекою довкілля; участь у створенні органів контролю за діяльністю органів влади; участь в громадських радах при органах державної влади та місцевого самоврядування.

Відповідно до п. 2.2 Статуту, завданням та напрямками діяльності Організації є в тому числі сприяння охороні й збереженню культурної спадщини, історико-культурного середовища, пам'яток історії та культури.

Ціль, мета, наукове обґрунтування, місце знаходження та межі території запланованого ландшафтного екопарку визначено в Петиції № 713 (вхідний Київської міської ради № 08/К0- 1134(п) від 09.02.2016) «Ландшафтний природний парк замість забудови південних Осокорків». Петиція № 713 отримала необхідну підтримку територіальної громади та зібрала 11 155 підписів громадян.

17.05.2018 Київською міською радою підписано план заходів, спрямований на реалізацію порушеного в електронній петиції питання від 09.02.2016 року № 713. Громадська організація «Екопарк Осокорки» є безпосереднім учасником виконання Петиції № 713, а виконання даної Петиції є головною метою створення і реєстрації ГО «Екопарк Осокорки».

До того ж, на переконання колегії суддів, рішення у даній справі впливає на захист суспільного інтересу щодо відновлення законності при вирішенні суспільно важливого та соціально значущого питання щодо планування забудови та розвитку території району Осокорки в місті Києві.

Відповідно до статті 17 Закону України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини" практика Європейського суду з прав людини є обов'язковою для застосування судами України як джерела права.

Так, у рішенні у справі "L'Erablière A.S.B.L. проти Бельгії" (L'Erablière A.S.B.L. v. Belgium) від 24.02.2009, в якій екологічною організацією оскаржувалась відмова держави у перегляді дозволу на розширення сміттового полігону, Європейський суд дійшов висновку щодо можливості громадської організації здійснювати захист суспільних інтересів в судовому порядку відповідно до статті 6 Конвенції, у випадку, якщо мета такого захисту обмежується просторовими та часовими межами, виходячи з обставин даної справи і особливої природи оспорюваного заходу, з урахуванням статусу організації-заявника та його членів; відповідно, питання, порушене організацією-заявником, має достатній зв'язок з правом, на підставі якого він може стверджувати, що володіє ним як юридична особа, для того щоб стаття 6 Конвенції була прийнятною.

У справі Національна група інформації та протидії заводу "Мелокс" - Група "Ні заводу "Мелокс" та змішаному оксидному паливу" проти Франції (Collectif national d'information et d'opposition a l'usine Melox - Collectif Stop Melox et Mox v. France №75218/01, 28.03.2006), де уряд Франції, перш за все посилався на відсутність порушеного права позивача, суд також прийшов до висновку що, якщо предметом розгляду був в значній мірі захист спільних інтересів, "спір", порушений асоціацією - заявником мав на додаток достатній зв'язок з "правом", яке належить їй як юридичній особі на підставі статті 6 § 1 Конвенції".

Відтак, позивач наділений правом звернення до суду з таким позовом, позаяк територія, на якій заплановано будівництво та надано відповідний дозвіл є територією, що охоплюється запланованим ландшафтним парком, створення якого, вимагає Петиція № 713 та є статутною ціллю позивача, як громадської організації.

Колегія суддів відхиляє посилення представника Товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" на те, що вказана земельна ділянка не входить до меж запланованого ландшафтного парку, оскільки земельна ділянка 8 000 000 000:96:001:0008 охоплюється такими межами, що підтверджується: п. 2 Петиції № 713 (створення/облаштування ландшафтного парку на південь від вул. Колекторна до каналу від Бортничівської станції аерації (який би включав в себе мережу озер Небреж, Тягле, Мартишів, Святаш, боліт та каналів, якими ці озера і болота між собою сполучаються); Генеральним планом міста Києва 2020; витягами з Містобудівного кадастру м. Києва, Концепцією розвитку території облаштування ландшафтного парку на південь від вул. Колекторна до каналу від Бортничівської станції аерації; планом заходів спрямованим на реалізацію порушеного в електронній петиції питання від 09.02.2016 №713; даними з офіційного сайту Київської міської ради

в Розділі «громадська участь/успішні електронні петиції», де розміщено документи (протоколи і рішення комісій Київради), прийняті на виконання Петиції № 713.

Колегія суддів також вказує на необґрунтованість висновків суду першої інстанції, який посиляючись на положення Орхуської Конвенції, які гарантують право зацікавленій стороні на доступ до правосуддя, вказав, що її положення не підлягають застосуванню, оскільки оскаржуваний дозвіл на будівництво є актом індивідуальної дії, розрахованим на одноразове застосування та стосується виключно прав ТОВ «Контактбудсервіс», ТОВ «Будеволюція» і ДАБІ України.

Так, відповідно до Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля (Орхуська Конвенція), яку ратифіковано Законом № 832-XIV (832-14) від 06.07.1999, сторони цієї Конвенції, посиляючись на принцип 1-ї Стокгольмської декларації про середовище навколо людини, посиляючись також на принцип 10-ї Ріо-де-Жанейрської декларації про навколишнє середовище і розвиток, посиляючись далі на резолюцію Генеральної асамблеї 37/7 від 28 жовтня 1982 року про Всесвітню хартію природи і 45/94 від 14 грудня 1990 року про необхідність забезпечення здорового навколишнього середовища в інтересах добробуту людей, посиляючись на Європейську хартію про навколишнє середовище та охорону здоров'я, яка була прийнята Першою Європейською конференцією «Навколишнє середовище і здоров'я» Всесвітньої організації охорони здоров'я у Франкфурті - на - Майні, Німеччина, 8 грудня 1989 року, визнаючи, що адекватна охорона навколишнього середовища важлива для добробуту людини, дотримання основних прав людини, включаючи саме право на життя, вважаючи, що дієві судові механізми мають бути доступними для громадськості, включаючи організації, з метою забезпечення захисту її інтересів і дотримання законності, домовились про таке:

- ст. 1. З метою сприяння захисту права кожної людини нинішнього і майбутніх поколінь жити в навколишньому середовищі, сприятливому для її здоров'я та добробуту, кожна зі Сторін гарантує права на доступ до інформації, на участь громадськості в процесі прийняття рішень і на доступ до правосуддя з питань, що стосуються навколишнього середовища, відповідно до положень цієї Конвенції.

- п. 5 ст. 2. Для цілей цієї Конвенції «зацікавлена громадськість» означає громадськість, на яку справляє або може справити вплив процес прийняття рішень з питань, що стосуються навколишнього середовища, або яка має зацікавленість в цьому процесі; для цілей даного визначення недержавні організації, які сприяють охороні навколишнього середовища та відповідають вимогам національного законодавства, вважаються такими що мають зацікавленість.

Враховуючи вищевказані статутні цілі Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ", колегія суддів вважає, що позивач є таким, що відповідає визначенню «зацікавлена громадськість» наведеному в Орхуській Конвенції, позаяк очевидним є зв'язок оскаржуваного рішення відповідача з правами та інтересами останнього.

Як вбачається з матеріалів справи та наголошено апелянтом, однією з підстав позову стало порушення ТОВ «Контактбудсервіс» вимог Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Положеннями ч. 1 ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається зміст поняття планування і забудови території - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає: 1) прогнозування розвитку територій; 2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій; 3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; 4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови території; 5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів; 6) встановлення режиму забудови території, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; 7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів; 8) реконструкцію існуючої забудови та території; 9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; 10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; 101)

створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; 11) проведення моніторингу забудови; 12) ведення містобудівного кадастру; 13) здійснення контролю у сфері містобудування.

Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України "Про оцінку впливу на довкілля", підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

Згідно з п. 7 ч. 3 ст. 37 Закону, для отримання дозволу подається заява, до якої додаються результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом України "Про оцінку впливу на довкілля".

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», вплив на довкілля - будь-які наслідки планової діяльності для довкілля, в тому числі наслідки для безпечності життєдіяльності людей та їхнього здоров'я, флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, повітря, води, клімату, ландшафту, природних територій та об'єктів, історичних пам'яток та інших матеріальних об'єктів чи для сукупності цих факторів, а також наслідки для об'єктів культурної спадщини чи соціально - економічних умов, які є результатом зміни цих факторів.

Відповідно до ч. 1 ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності, визначеної частинами другою і третьою цієї статті. Така планована діяльність підлягає оцінці впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності.

Згідно з пунктами 2, 10 ч. 3 ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», друга категорія видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля, включає намів територій на землях водного фонду; інфраструктурні проекти: облаштування індустріальних парків: будівництво житлових кварталів (комплексів багатоквартирних житлових будинків) та торговельних чи розважальних комплексів поза межами населених пунктів на площі 1,5 гектара і більше або в межах населених пунктів, якщо не передбачено їх підключення до централізованого водопостачання та/або водовідведення: будівництво кінотеатрів з більш як 6 екранами: будівництво (облаштування) автостоянок на плоті не менш як 1 гектар і більш як на 100 паркомісць.

Апелянт обґрунтовано зазначив про наявність обов'язку замовника будівництва щодо виконання вимог Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», що підтверджується наступними аргументами та доказами:

- намів території (рельєф представлений намівними пісками. Максимальні відмітки поверхні - 102,18 м., мінімальні - 99,08 м. На ненамитій території відмітки поверхні становлять 93.8 м. Ділянку потрібно буде домити до проектних відміток (т.2 а.с.34); територія, яка прилягає до вул. Колекторна, перебуває в межах підтоплень природного та техногенного характеру. Тому передбачається намів території до проектних відміток 100. А це, намів від 3 до 7 метрів (т.2 а.с.32,67; т.3 а.с.18);

- будівництво житлового кварталу на площі більше 1,5 га якщо не передбачено його підключення до централізованого водопостачання та/або водовідведення, та подача води від артезіанських свердловин, які повинен зробити замовник (будівництво артезіанського водопроводу; будівництво площадки артезіанських свердловин; будівництво головного самопливного колектору (т.2 а.с.43,45, т.1 а.с.155);

- будівництво автостоянок на площі не менше 1 га і більше як на 100 паркомісць (згідно проекту на території мікрорайонів 1, 2, 2а розміщується 2 багатоповерхових паркінги на 1800 машино-місць

постійного зберігання. Всього на 3600 машино-місць За генеральним планом будівництва кількість постійних машино-місць складає 4836, гостей 967 (т.2 а.с.34).

Натомість, як вбачається з матеріалів справи, до заяви про надання дозволу на будівництво всупереч п. 7 ч. 3 ст. 37 Закону не були надані результати оцінки впливу на довкілля, що не було враховано відповідачем при видачі оскаржуваного дозволу на будівництво.

Відповідно до п. 4 ч. 4 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відмова у видачі дозволу на виконання будівельних робіт видається заявнику в письмовому вигляді з відповідним обґрунтуванням у строк, передбачений для видачі дозволу. Підставою для відмови у видачі дозволу на виконання будівельних робіт є результати оцінки впливу на довкілля у випадках, визначених Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Враховуючи зазначене та те, що відповідачу не було надано повного пакету документів, підстави для видачі спірного дозволу були відсутні.

Колегія суддів також вказує на обґрунтованість доводів апелянта стосовно того, що ТОВ «Контактбудсервіс» та ТОВ «Будеволюція» не було виконано вимог Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», оскільки: в порушення ст. 4 вказаного Закону не забезпечено своєчасне, адекватне та ефективне інформування громадськості; в порушення ст. 6 вказаного Закону не забезпечено підготовку звіту з оцінки впливу на довкілля; в порушення ст. 7 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» не забезпечено проведення громадського обговорення у процесі оцінки впливу на довкілля, яке проводиться з метою виявлення, збирання та врахування зауважень і пропозицій громадськості до планованої діяльності.

Крім того, до заяви про надання дозволу на виконання будівельних робіт від 24.04.2018 ТОВ «Контактбудсервіс» подано копію договору оренди земельної ділянки з кадастровим № 8 000 000 000:96:001:0008, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради 08.09.2005 за № 63-6-00282.

Водночас, Державною архітектурно-будівельною інспекцією України не враховано, що земельна ділянка з кадастровим номером 8 000 000 000:96:001:0008, на якій ТОВ «Контактбудсервіс» заплановано будівництво знаходиться в межах зони охоронюваного ландшафту, а проектна документація і вимоги щодо отримання дозволу на виконання будівельних робіт повинні узгоджуватись з приписами Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Так, відповідно до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві»» (в редакції розпорядження КМДА № 1714 від 25.12.2007) територія Осокорки є зоною охоронюваного ландшафту (підпункт 3.4.6 додатка 1).

Зокрема, підпункт 3.4.6 пункту 3.4 в редакції розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1714 від 25.12.2007 р. передбачає, що «зоною охоронюваного ландшафту є ріка Дніпро з островами і прибережною смугою наміву в районі Оболоні і смугою лівого берегу до Московського мосту, затока р. Деснянки, південно - західні межі Русанівських садів, Микільської слобідки, Русанівська набережна, Березняківська набережна, затока Берківщина, с. Осокорки, оз. Підвірки, колективні сади, південні межі міста (див. схему)».

На запит ГО «ЕКОПАРК ОСОКОРКИ» Департамент культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 07.03.2018 за № 060-1866 надав копію схеми меж зон охоронюваного ландшафту, що є додатком до розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1714 від 25.12.2007. Відповідно до вказаної схеми, земельні ділянки на південь від вул. Колекторної в Дарницькому районі м. Києва та безпосередньо навколо озер Небреж, Тягле, Мартишів є зоною охоронюваного ландшафту.

Належність земельної ділянки (кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0008) до території яка є зоною охоронюваного ландшафту підтверджується також наступними доказами.

Відповідно до додатків до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 28.03.2002 року № 370/1804 земельна ділянка (кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0008) розташована в межах території м. Києва, поза межами історичного ареалу міста, але в зоні охоронюваного ландшафту.

Зазначена інформація підтверджена в своїх поясненнях наданих суду Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА), та є загальнодоступною. Генеральний план офіційно оприлюднено та розміщено на сайті Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).

Схема меж зон охоронюваного ландшафту, що є додатком до розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1714 від 25.12.2007 визначає, що територія навколо озера Небреж, а це безпосередньо земельна ділянка (кадастровий номер 8 000 000 000 :96:001:0008), є зоною охоронюваного ландшафту.

Відповідно до листа Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.05.2018 за № 001-1656 за підписом голови - Кличка В.В. зоною охоронюваного ландшафту є всі земельні ділянки, що передані ТОВ «Контактбудсервіс» на підставі рішення Київради від 14.07.2005 № 774/3349, в тому числі і розташована в ж/м Осокорки - Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008 загальною площею 90,6379 га..

Крім того, представником Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підтверджено, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008 загальною площею 90,6379 га є зоною охоронюваного ландшафту починаючи з 1979 року.

Відповідно до п.6 розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві» у межах охоронних зон, зон регулювання забудови та зон охоронюваного природного ландшафту відповідно до законодавства забороняється проведення земляних, будівельних робіт без дозволу управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища.

Пунктом 13 розпорядження КМДА № 979 визначено, що в зонах охоронюваного природного ландшафту не дозволяється будь-яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту. Передбачається збереження, регулювання рослинності, заходи щодо зміцнення берегових територій, схилів ярів, знесення дисгармонуючих будинків і споруд, що спотворюють історичний ландшафт. Проектування та будівництво нових житлових районів, промислових та інших об'єктів обмежується.

Відповідно до преамбули Закону України «Про охорону культурної спадщини» в редакції закону від 27.03.2014 № 1170, охорона об'єктів культурної спадщини є одним із пріоритетних завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Відповідно до ст. 1 Закону «Про охорону культурної спадщини», зона охоронюваного ландшафту є зоною охорони пам'ятки в межах якої діє спеціальний режим її використання.

Земельна ділянка визначена в межах зони охоронюваного ландшафту є об'єктом культурної спадщини який підлягає охороні.

Відповідно до ст. 5 Закону, погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках культурної спадщини національного значення, їх територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини, віднесено до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким є Міністерство культури і туризму України. У складі вказаного

Міністерства зазначені функції відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 15.03.06 № 336 виконує Державна служба з питань національної культурної спадщини.

Крім того, на офіційному сайті відповідача розміщено роз'яснення «Про надання дозволів на виконання будівельних робіт на об'єктах культурної спадщини». При цьому, посилаючись на Лист Державної служби з питань національної культурної спадщини від 03.11.2010 № 22-3161/35 вказує, що у разі, коли об'єкт проектування є пам'яткою місцевого значення чи розміщується (планується розмістити) в межах території пам'ятки місцевого значення чи в її зоні охорони, які одночасно належать до пам'яток національного значення, їх територій, розташовані в межах історичного ареалу населеного пункту, відповідно, погодження органу охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт, є попереднім і прийняття остаточного рішення щодо погодження проектної документації належить до повноважень Державної служби з питань національної культурної спадщини.

Погодження місцевими органами охорони культурної спадщини не віднесених до їх компетенції програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках культурної спадщини національного значення, їх територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини, є перевищенням повноважень вказаних органів.

Надання територіальним органом Державної архітектурно-будівельної інспекції дозволів на виконання будівельних робіт на підставі таких погоджень є порушенням Закону, що визначає обсяг компетенції органів охорони культурної спадщини стосовно погодження проектної документації, внаслідок чого забудовники вводяться в оману щодо законності підстав для проведення ними робіт.

В зв'язку з ліквідацією Державної служби з питань національної культурної спадщини на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 28.03.2011 № 346, та відповідно до Указу Президента України від 06.04.2011 № 388/2011 Про Положення про Міністерство культури України, саме на Міністерство культури України (п. 65 Положення про Міністерство культури України) покладено повноваження щодо погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт у межах території, на якій розташовані пам'ятки національного значення, та в зонах їх охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програми та проекти, в результаті яких може змінитися стан об'єктів культурної спадщини.

В контексті викладеного, суд приходять до висновку, що проект будівництва не був погоджений ані Державною службою з питань національної культурної спадщини, ані Міністерством культури України, що також свідчить про відсутність підстав для видачі дозволу, який є предметом спору.

Крім того, відповідно до п. 2.1.1 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київради від 27.01.05 № 11/2587, Генеральний план м. Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 - це містобудівна документація, яка відповідно до вимог державних будівельних норм «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів» ДБН Б. 1-3-97 визначає принципові рішення щодо планування, забудови, реконструкції та іншого використання території м. Києва, встановлює в інтересах населення та з урахуванням державних завдань напрямки і межі територіального розвитку міста, функціональне призначення території, розміщення об'єктів загальнодержавного значення, вулично-дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, охорони природи та історико-культурної спадщини.

Відповідно до п. 18 ч. 1 ст. 4 КАС України, нормативно-правовий акт - акт управління (рішення) суб'єкта владних повноважень, який встановлює, змінює, припиняє (скасовує) загальні правила регулювання однотипних відносин, і який розрахований на довгострокове та неодноразове застосування.

Відповідно до п. 2.3.10 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київради від 27.01.2005 № 11/2587 у межах зон охорони пам'яток культурної спадщини, на територіях історичних

ареалів, затверджених у складі Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, суб'єкти містобудівної та інвестиційної діяльності дотримуються режиму використання територій зон охорони пам'яток, затверджених рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 із змінами, внесеними розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 16.05.2002 № 979.

Відповідно до Генерального плану міста Києва до 2020 року (а саме: графічні матеріали п.10 «Озеленені та рекреаційні зони»), затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, територія між озерами Небреж, Тягле, Мартишів яка охоплюється земельною ділянкою (кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0008) - це територія великої паркової зони загального користування.

Пунктом 2.3.15 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київради від 27.01.05 № 11/2587 визначено, що не допускається будівництво будівель та споруд, окрім об'єктів обслуговування для забезпечення відпочинку та дозвілля населення, на територіях зелених насаджень загального користування: парків, скверів, бульварів, набережних, відповідно до п. 5.4 ДБН 360-92.

Отже, за своєю правовою природою, вимоги встановлені в місцевих правилах забудови м. Києва і в Генеральному плані м. Києва 2020 є вимогами законодавства, а відповідач повинен був переконатись, чи наміри забудови узгоджуються з вимогами Правил забудови м. Києва та Генерального плану м. Києва 2020.

Крім того, суд апеляційної інстанції враховує, що спірний дозвіл на будівництво містить інформацію, згідно якої він виданий двом замовникам будівництва, тобто ТОВ «Контактбудсервіс» та ТОВ «Будеволюція».

Згідно з п. 1 ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для отримання дозволу подається заява до якої додається копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію.

Водночас, ТОВ «Будеволюція» при поданні заяви не подано відповідачу жодного з документів, передбачених п. 1 ч. 3 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно видача дозволу ТОВ «Будеволюція» здійснена при відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Аналізуючи чинні нормативно-правові акти, колегія суддів не вбачає можливості надання дозволу на будівництво двом чи більше особам, а ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, передбачає умови передачі права на забудову від одного замовника іншому; підстави для анулювання дозволу якщо ліквідовано одного замовника, тощо, що також свідчить про те, що Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено отримання дозволу на будівництво лише однією особою.

Колегія суддів критично оцінює посилання представників Товариства з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Будеволюція» щодо дотримання вимог законодавства та цільового призначення земельної ділянки при отриманні спірного дозволу, оскільки такі посилання спростовуються вищевикладеними аргументами та не доводять правомірність дій відповідача при видачі дозволу.

Дослідивши матеріали справи та враховуючи встановлені обставини в сукупності, суд апеляційної інстанції приходять до переконання щодо обґрунтованості позовних вимог Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ", наявності підстав для задоволення апеляційної скарги та скасування дозволу на виконання будівельних робіт "Комплексна забудова території об'єктами житлового призначення мікрорайонів 1, 2, 2а житлового масиву "Осокорки - Центральні" у Дарницькому районі міста Києва. 2 черга будівництва. Коригування" № ІУ 113181171313 від 27.04.2018, як такого, що виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України з порушенням вимог чинних нормативно-правових актів.

Колегія суддів також враховує позицію Європейського суду з прав людини (в аспекті оцінки аргументів учасників справи), сформовану, зокрема у справах "Салов проти України" (заява № 65518/01; від 6 вересня 2005 року; пункт 89), "Проніна проти України" (Заява № 63566/00; 18 липня 2006 року; пункт 23) та "Серявін та інші проти України" (заява N 4909/04; від 10 лютого 2010 року; пункт 58): принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, передбачає, що у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються; хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент; міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (рішення у справі "Руїс Торіха проти Іспанії" (Ruiz Torija v.) серія А. 303-А; 09 грудня 1994 року, пункт 29).

Враховуючи все викладене вище, суд апеляційної інстанції дійшов висновку про обґрунтованість доводів апеляційної скарги та наявності підстав для її задоволення.

Відповідно до пункту другого частини першої статті 315 КАС України, за наслідками розгляду апеляційної скарги на судові рішення суду першої інстанції суд апеляційної інстанції має право скасувати судові рішення повністю або частково і ухвалити нове судові рішення у відповідній частині або змінити судові рішення.

За змістом частини першої статті 317 КАС України, підставами для скасування судового рішення суду першої інстанції повністю або частково та ухвалення нового рішення у відповідній частині або зміни рішення є: неповне з'ясування судом обставин, що мають значення для справи; недоведеність обставин, що мають значення для справи, які суд першої інстанції визнав встановленими; невідповідність висновків, викладених у рішенні суду першої інстанції, обставинам справи; неправильне застосування норм матеріального права або порушення норм процесуального права.

З огляду на невідповідність висновків суду першої інстанції обставинам справи, та те, що суд першої інстанції неповно з'ясував обставини, що мають значення для справи, оскаржуване судові рішення підлягає скасуванню, а позов задоволенню.

Відповідно до ч. 1 ст. 139 КАС України, при задоволенні позову сторони, яка не є суб'єктом владних повноважень, всі судові витрати, які підлягають відшкодуванню або оплаті відповідно до положень цього Кодексу, стягуються за рахунок бюджетних асигнувань суб'єкта владних повноважень, що виступав відповідачем у справі, або якщо відповідачем у справі виступала його посадова чи службова особа.

Відтак, враховуючи задоволення вимог апелянта - Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ", яке понесло витрати зі сплати судового збору за подання апеляційної скарги у розмірі 2643,00 грн., вказані витрати підлягають стягненню за рахунок бюджетних асигнувань Державної архітектурно-будівельної інспекції України.

Керуючись статтями 242, 308, 315, 317, 321, 322, 325, 328, 329 КАС України,

ПОСТАНОВИВ:

Апеляційну скаргу Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" задовольнити.

Рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 07.11.2018 скасувати, та ухвалити нову постанову, якою позовні вимоги Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" задовольнити.

Скасувати дозвіл Державної архітектурно-будівельної інспекції України на виконання будівельних робіт "Комплексна забудова території об'єктами житлового призначення мікрорайонів 1, 2, 2а житлового масиву "Осокорки - Центральні" у Дарницькому районі міста Києва. 2 черга будівництва. Коригування" № ІУ 113181171313 від 27.04.2018, виданий ТОВ "Контактбудсервіс" та ТОВ "Будеволюція".

Стягнути на користь Громадської організації "ЕКОПАРК ОСОКОРКИ" (код ЄДРПОУ 41738578) за рахунок бюджетних асигнувань Державної архітектурно-будівельної інспекції України (код ЄДРПОУ

37471912) витрати зі сплати судового збору у розмірі 2643,00 (дві тисячі шістсот сорок три) грн.

Постанова суду набирає законної сили з дати її прийняття та може бути оскаржена шляхом подачі касаційної скарги безпосередньо до Верховного Суду протягом тридцяти днів з дня складення повного судового рішення.

(Постанову у повному обсязі складено 18.06.2019)

Головуючий суддя

Ю.А. Ісаєнко

Суддя

Г.В. Земляна

Суддя

І.О. Лічевецький



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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел. 279 74 12

АКТ

обстеження земельної ділянки

№ 18-1573-02

від 20.12.2018

(дата реєстрації)

м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва; кадастровий номер: 8000000000:96:001:0008;

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

яка перебуває: в оренді ТОВ "Контактбудсервіс"

ю. а. м. Київ, вул. Багговутівська, 8/10;

(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 Більовським Ігором Володимировичем**

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі: протокольне доручення №1 Київського міського голови Кличка В.В. за результатами пленарного засідання VII сесії Київради VIII скликання від 06.12.2018;

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

в присутності:

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

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Дата реєстрації права: договір оренди від 08.09.2005 № 63-6-00282

для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового

Цільове призначення: призначення

Фактичне використання: будівельний майданчик, зелені насадження, озеро «Небреж»

Площа згідно з відводом: 90,6379 га

Площа по факту: ≈ 90,6379 га

Плата за землю:

- результати обстеження: відповідності до рішення Київської міської ради
(при виявленні порушення земельного законодавства вказати його суть з посиланням на нормативні акти чинного законодавства, внаслідок яких порушені)

від 14.07.2005 № 774/3349 земельна ділянка (кадастровий номер: 8000000000:

96:001:0008) площею 90,6379 га передана в оренду ТОВ "Контактбудсервіс" для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва.

Право користування земельною ділянкою посвідчено договором оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282, термін дії якого до 08.09.2020.

Під час обстеження земельної ділянки за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) встановлено, що на частині земельної ділянки влаштовано будівельний майданчик, який огорожено та охороняється. На території будівельного майданчика розташовано тимчасові споруди (побутові приміщення), буровий пристрій, куцеві налеві випробування, налеве поле. Крім того, на іншій частині земельної ділянки знаходяться зелені насадження та розташовано озеро «Небреж».

Відповідно до акту визначення меж земельної ділянки на турі (на місцевості) від 18.08.2005 земельна ділянка площею 90,6379 га (к. н.: 8000000000:96:001:0008) має 17 кутів повороту межі, які закріплені на місцевості межовими знаками та передані на зберігання ТОВ "Контактбудсервіс".

Додатки: План-схема земельної ділянки на 1 арк.

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

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів

(підпис)

І.В.Більовський

(прізвище, і. б.)

При перевірці були присутні:

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений, копію
акту отримав

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена поштою

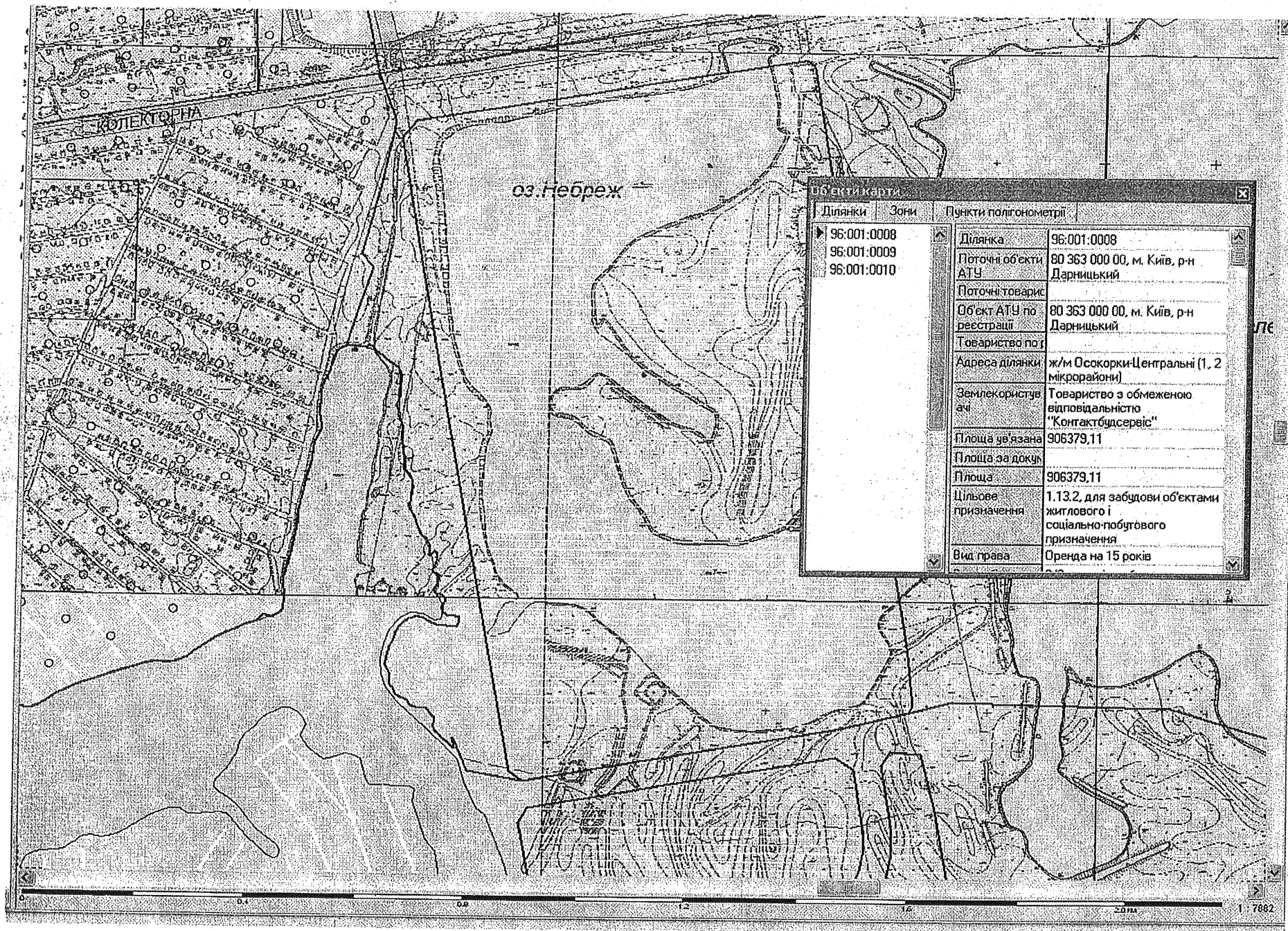
вих. №

Я.Г.Господаренко

Начальник відділу
моніторингу та контролю

(підпис)

(прізвище, і. б.)





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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел. 279 37 64

АКТ

обстеження земельної ділянки

№ 20-0171-02

від 02.03.2020

м. Київ

(дата реєстрації)

Обстеження земельної ділянки за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва; кадастровий номер: 8000000000: 96:001:0008;

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

яка перебуває: в оренді ТОВ "Контактбудсервіс"
ю.а. м. Київ, вул. Багговутівська, 8/10;

(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 Більовським Ігором Володимировичем

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі: депутатське звернення депутата Київської міської ради В. Назаренка від 27.02.2020 № 08/279/08/166-2594;

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

в присутності:

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

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Дата реєстрації права: договір оренди від 08.08.2005 № 63-6-00282

для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового

Цільове призначення: призначення

Фактичне використання: будівельні майданчики, зелені насадження, озеро «Небреж»

Площа згідно з відводом: 90,6379 га

Площа по факту: не встановлено

Плата за землю:

- результати обстеження: відповідності до рішення Київської міської ради

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

від 14.07.2005 № 774/3349 земельна ділянка (кадастровий номер: 8000000000:

96:001:0008) площею 90,6379 га передана в оренду ТОВ "Контактбудсервіс"

для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282, термін дії до 08.09.2020).

Київською міською радою 31.01.2019 прийнято рішення №3/6659 «Про розірвання договорів оренди земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва від 08.09.2005 № 63-6-00282, № 63-6-00286, № 63-6-00285, № 63-6-00284, № 63-6-00283».

Рішенням Господарського суду м. Києва від 02.07.2019 у справі № 910/1424/19 позовні вимоги ТОВ «Контактбудсервіс» про визнання недійсним та скасування рішення Київської міської ради від 31.01.2019 № 3/6659 «Про розірвання договорів оренди земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва від 08.09.2005 №63-6-00282, №63-6-00286, №63-6-00285, №63-6-00284, № 63-6-00283» задоволено повністю.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 19.08.2019 відкрито апеляційне провадження за скаргою Київської міської ради. Станом на теперішній час судовий процес триває.

Під час обстеження земельної ділянки за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) встановлено, що на частині земельної ділянки влаштовано будівельні майданчики, які огорожені парканом та охороняються. На їх території розташовані тимчасові споруди (побутові приміщення), будівельні роботи не проводяться. Крім того, на земельній ділянці знаходяться зелені насадження та озеро «Небреж».

Додатки: План-схема земельної ділянки на 1 арк.

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

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів

(підпис)

І.В. Більовський

(прізвище, і. б.)

При перевірці були присутні:

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений, копію
акту отримав

(підпис)

(прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена поштою

вих. №

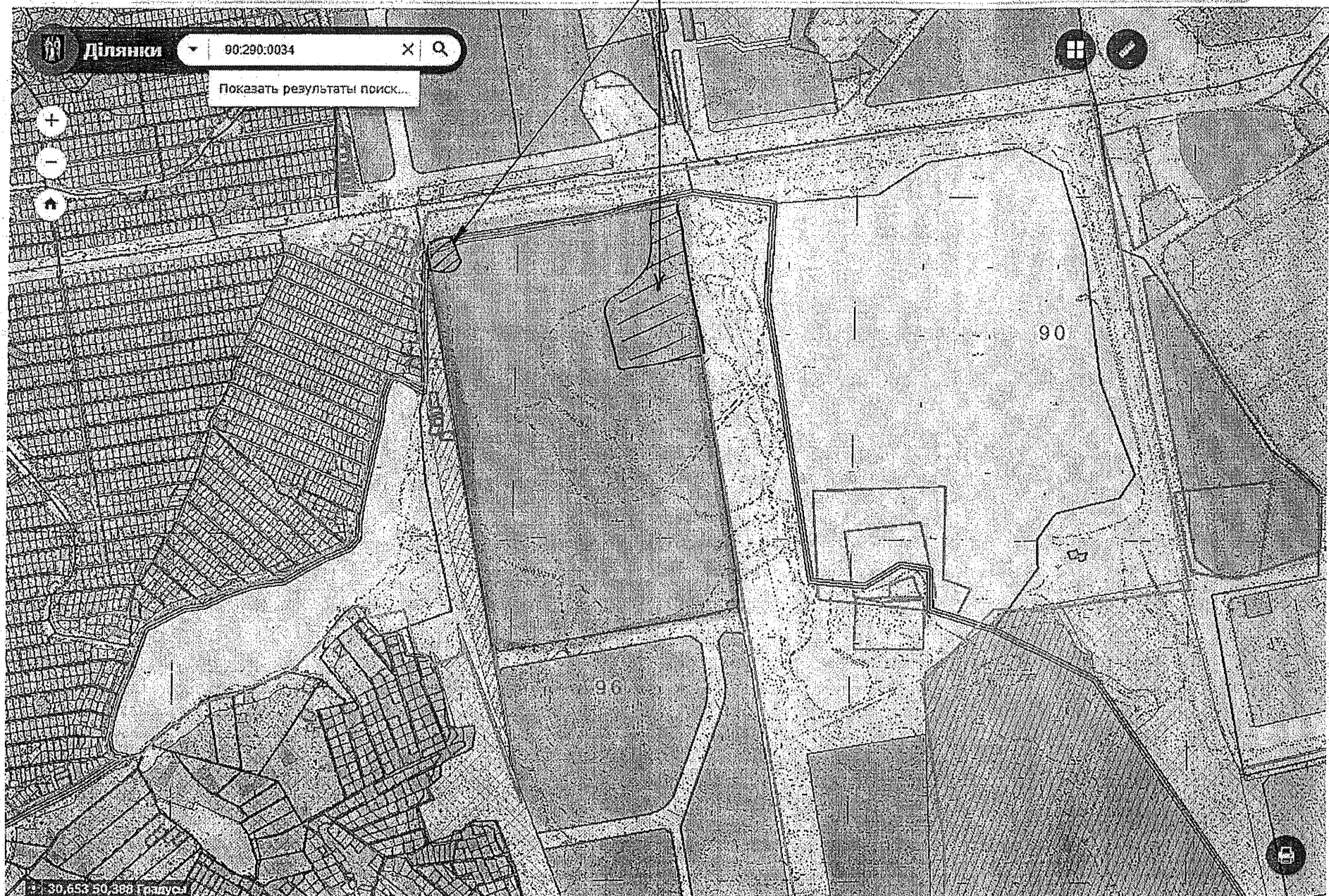
Я.Господаренко

Начальник відділу
моніторингу та контролю

(підпис)

(прізвище, і. б.)

БУДІВЕЛЬНІ МАГДАНЧУКИ





ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

01004, м. Київ, вул. Велика Васильківська, 8, тел./факс 235-31-92
www.davr.gov.ua, e-mail: davr@davr.gov.ua

На лист від 10.01.2018 № 18/01

ГО «Екопарк Осокорки»
вул. Срібнокільська, 24, кв. 239
м. Київ, 02095

Про надання інформації про прибережні захисні смуги

Держводагентство розглянуло лист ГО «Екопарк Осокорки» від 10.01.2018 № 18/01 стосовно надання інформації щодо озер, розташованих у Дарницькому районі м. Києва, та у межах компетенції повідомляє.

1. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 га – 25 м;

для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 га – 50 м;

для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 м.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Для встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, відповідно до статті 47 Закону України «Про землеустрій», розробляються проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій земель водного фонду та водоохоронних зон.

2. Згідно із частиною третьою статті 186 Земельного кодексу України Держводагентство погоджує проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій земель водного фонду та водоохоронних зон.

Документація із землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги навколо озер Небреж та Тягле, які розташовані у Дарницькому районі м. Києва, на погодження до Агентства не надходила.

У разі відсутності документації із землеустрою та встановлених у натурі (на місцевості) меж прибережних захисних смуг водних об'єктів, їх ширина визначається внаслідок Закону.

3. Статтею 51 Водного кодексу України передбачено, що водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди органами місцевого самоврядування.

№ 938/9/11-18 від 16.02.2018



розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, відповідно до договору оренди, погодженого з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства.

Договори оренди водних об'єктів озер Небреж та Тягле на погодження до Агентства не надходили.

4. Відповідно до пункту 5 Порядку розроблення паспорта водного об'єкта, затвердженого наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 18.03.2013 № 99, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.05.2013 за № 775/23307, паспорти погоджуються з Державним агентством водних ресурсів України.

Паспорти озера Небреж та Тягле на погодження до Агентства не надходили.

5. Відповідно до статті 4 Водного кодексу України землі, зайняті озерами, належать до земель водного фонду.

Згідно із статтею 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Крім того, згідно з інформацією із публічної кадастрової карти, земельна ділянка під озером Небреж належить до земель житлової та громадської забудови, що суперечить вимогам чинного законодавства.

6. Відповідно до статті 51 Водного кодексу України водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди за договором оренди на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

Відповідно до пункту 2 типового договору оренди водних об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420, об'єктом оренди є вода (водний простір) водного об'єкта та земельна ділянка під водним об'єктом.

Разом з цим, прибережні захисні смуги можуть надаватися у користування окремо на умовах оренди для цілей визначених Земельним кодексом України.

7. У законодавстві відсутнє визначення «лінійна споруда».

Одночасно, згідно із пунктом 3.9 Державних будівельних норм ДБН А.2.2-3-2014 до лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури належать наземні, надземні або підземні лінійні об'єкти для пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів, передачі електроенергії тощо.

8. Відповідно до статті 86 Водного кодексу України на землях водного фонду можуть проводитися роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних, лінійних та гідрометричних споруд, поглибленням дна для судноплавства, видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), розчисткою русел річок, каналів і дна водойм, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геологорозвідувальні роботи.

Місця і порядок проведення зазначених робіт визначаються відповідно до проектів, що погоджуються з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства (крім робіт на землях, зайнятих морями), та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Враховуючи, що зазначена у запиті земельна ділянка навколо озера Небреж, згідно з інформацією із публічної кадастрової карти, не належить до земель водного фонду, погодження проектів на проведення робіт, пов'язаних з будівництвом будь-яких споруд у її межах, не належить до компетенції Держводагентства.

9. Лист Управління водних ресурсів у місті Києві та Київській області від 07.06.2017 № 01-12/479 має лише інформаційний характер.

**Перший заступник
Голови Агентства**



М.Хорєв



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ

бульвар Т.Шевченка, 3, м. Київ, 01004, тел.: (044) 279-61-09, факс: 279-59-64
Код ЄДРПОУ 02231933

07.03.2018 № 060-1866

На № 921(з) від 05.03.2018

Громадська організація
«ЕКОПАРК ОСОКОРКИ»
вул. Срібнокільська, 24, кв. 239,
м. Київ, 02095
ekopark.osokorky@gmail.com

Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в межах повноважень розглянуто запит на інформацію ГО «ЕКОПАРК ОСОКОРКИ» стосовно надання схеми – до додатка 1 рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 (в редакції розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.12.2007 № 1714 «Про внесення змін до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920»).

За результатами розгляду надаємо копію зазначеної схеми меж зон охоронюваного ландшафту у паперовому вигляді.

Додаток: на 1 арк.

Заступник директора Департаменту –
начальник Управління збереження
історичного середовища та охорони
об'єктів культурної спадщини

О. Никоряк


**Схема меж
Зон охоронюваного ландшафту**

Схема до додатка 1 рішення
виконкому Київської міської Ради
народних депутатів
від «16» 07 79р. №920
(в редакції розпорядження
виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської
державної адміністрації)
від 25.12.2007 № 1714)





Умовні позначення:

 - зона охоронюваного ландшафту

Категорія справи № 910/4500/19: Господарські справи (до 01.01.2019); Захисту права власності; витребування майна із чужого незаконного володіння.

Надіслано судом: 14.05.2019. Зареєстровано: 14.05.2019. Оприлюднено: 15.05.2019.

Дата набрання законної сили: 13.05.2019

Номер судового провадження: не визначено



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

УХВАЛА

м. Київ

13.05.2019Справа № 910/4500/19Суддя Мудрий С.М., розглянувши заяву товариства з обмеженою відповідальністю "Гріт Трейд" про забезпечення позову у справі

за позовом товариства з обмеженою відповідальністю "Гріт Трейд"

до товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс"

товариство з обмеженою відповідальністю "Будеволюція"

товариство з обмеженою відповідальністю "Будівництво та реконструкція"

про витребування майна з чужого незаконного володіння

ВСТАНОВИВ:

До господарського суду міста Києва надійшла позовна заява товариства з обмеженою відповідальністю "Гріт Трейд" до товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" про витребування майна з чужого незаконного володіння

Свої позовні вимоги позивач обґрунтовує тим, що він є власником піску річного у кількості 2000 м3, що розташований на земельній ділянці в ж/м Осокорки-Центральні у Дарницькому районі міста Києва, кадастровий номер 8 000 000 000 :96:001:008, що підтверджується рішенням засновника ТОВ "Гріт Трейд" та актом приймання-передачі майна до статутного капіталу ТОВ "Гріт Трейд" від 15.10.2018р.

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" є користувачем земельної ділянки на якій розташований вищезазначений пісок річний.

На думку позивача відповідач володіє піском без відповідної правової підстави.

Оскільки, відповідачем відмовлено в наданні доступу до земельної ділянки для вивезення піску річного та поверненні піску, позивач звернувся в суд.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 15.04.2019 відкрито провадження у справі. Вирішено здійснювати розгляд справи за правилами спрощеного позовного провадження без виклику сторін (без проведення судового засідання).

02.05.2019 року до канцелярії суду відповідачем подано відзив на позовну заяву.

11.05.2019 року до канцелярії суду позивачем подано заяву про уточнення позовних вимог, в якій зазначено, що ТОВ "Гріт Трейд" виявлено опіску в позовній заяві та окремих доданих документах, а саме: по тексту позовної заяви помилково вказано кадастровий номер земельної ділянки в ж/м Осокорки-Центральні у Дарницькому районі міста Києва 8 000 000 000:96:001:008 замість правильного 8 000 000 000:96:001 :0008. Та, просить суд задовольнити позовні вимоги про витребування з незаконного володіння товариства з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" піску річного в кількості 2000м3, який розташований на земельній ділянці в ж/м Осокорки-Центральні у Дарницькому районі міста Києва, кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0008, на підставі п.2 ч.3 ст.1212 Цивільного кодексу України.

Також, 11.05.2019 року до канцелярії суду позивачем подано клопотання про залучення співвідповідачів.

Ухвалою господарського суду міста Києва від 13.05.2019 року клопотання товариства з обмеженою відповідальністю "Гріт Трейд" про залучення співвідповідачів задоволено. Залучено до участі у справі в якості відповідачів: товариство з обмеженою відповідальністю "Будеволюція" та товариство з обмеженою відповідальністю "Будівництво та реконструкція". Вирішено здійснювати розгляд справи за правилами спрощеного позовного провадження з повідомленням (викликом) сторін. Розгляд справи призначено на 03.06.19 р.

При цьому, 11.05.2019 року позивачем до канцелярії суду подано заяву про забезпечення позову, в якій просить суд:

- накласти арешт на весь пісок, що знаходиться на земельній ділянці площею 90,6379 га, з кадастровим номером 8 000 000 000:96 : 001:0008 , місце розташування якої ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва та яка перебуває в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" на підставі договору оренди земельної ділянки від 05.09.2005р. укладеного з Київською міською радою, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (Київської міської ради) у книзі державної реєстрації договорів за № 63-6-00282 запис від 08.09.2005р.

- заборонити товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" (04107, м. Київ, вул. Багговутівська, буд. 8/10, ідентифікаційний код 32962703) та будь-яким іншим особам вчиняти дії спрямовані на вивезення піску з земельної ділянки площею 90,6379 га, з кадастровим номером 8 000 000 000:96: 001:0008 , місце розташування якої ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва та яка перебуває в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" на підставі договору оренди земельної ділянки від 05.09.2005р., укладеного з Київською міською радою, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (Київської міської ради) у книзі державної реєстрації договорів за № 63-6-00282 запис від 08.09.2005р.

В обґрунтування заяви про забезпечення позову заявник зазначає, що на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008 знаходиться майно - пісок, про витребування з чужого незаконного володіння якого звернулося ТОВ «Гріт Трейд».

Крім того, ТОВ "Контактбудсервіс" є користувачем сусідніх земельних ділянок з земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000 :96:001:0008, місцерозташування яких ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва, та які передані ТОВ "Контактбудсервіс" у користування для здійснення забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення згідно з рішенням Київської міської ради від 14.07.2005р. № 774/3349

Також, заявнику стало відомо, що Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано ТОВ «Контактбудсервіс», ТОВ "Будеволюція" та разом з ТОВ "Будівництво та реконструкція" дозволи на виконання будівельних робіт.

Станом на сьогоднішній день, на земельній ділянці загальною площею 90,6379 га. з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008, яка знаходиться в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" здійснюються будівельні роботи з метою здійснення комплексної забудови території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення

У випадку переміщення піску з земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:96:001:0008, розташованої в ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва, ТОВ «Гріт Трейд» доведеться здійснювати пошук осіб, яким було передано пісок, встановлювати місце на яке здійснено переміщення піску, вчиняти інші дії для поновлення порушених прав ТОВ «Гріт Трейд» за захистом яких він звернувся до суду.

З огляду на зазначене, навіть у разі задоволення позову ТОВ «Гріт Трейд» про витребування майна з чужого незаконного володіння, а саме піску, що знаходиться на земельній ділянці з кадастровий номером 8000000000:96:001:0008, невжиття заходів забезпечення позову може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення господарського суду, а також ефективний захист або поновлення порушених прав і інтересів позивача, за захистом яких він звернувся до суду.

Відповідно до статті 136 ГПК України господарський суд за заявою учасника справи має право вжити передбачених статтею 137 цього Кодексу заходів забезпечення позову.

Забезпечення позову допускається як до пред'явлення позову, так і на будь-якій стадії розгляду справи, якщо невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду або ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся або має намір звернутися до суду.

Згідно з ч.1 статті 137 ГПК України позов забезпечується: 1) накладенням арешту на майно та (або) грошові кошти, що належать або підлягають передачі або сплаті відповідачу і знаходяться у нього чи в інших осіб; 2) заборорою відповідачу вчиняти певні дії; 3) встановленням обов'язку вчинити певні дії; 4) заборорою іншим особам вчиняти дії щодо предмета спору або здійснювати платежі, або передавати майно відповідачеві, або виконувати щодо нього інші зобов'язання; 5) зупиненням стягнення на підставі виконавчого документа або іншого документа, за яким стягнення здійснюється у безспірному порядку; 6) зупиненням продажу майна, якщо подано позов про визнання права власності на це майно, або про виключення його з опису і про зняття з нього арешту; 7) передачею речі, що є предметом спору, на зберігання іншій особі, яка не має інтересу в результаті вирішення спору; 8) зупиненням митного оформлення товарів чи предметів, що містять об'єкти інтелектуальної власності; 9) арештом морського судна, що здійснюється для забезпечення морської вимоги; 10) іншими заходами, необхідними для забезпечення ефективного захисту або поновлення порушених чи оспорюваних прав та інтересів, якщо такий захист або поновлення не забезпечуються заходами, зазначеними у пунктах 1 - 9 цієї частини.

Частиною 1 статті 140 ГПК України встановлено, що заява про забезпечення позову розглядається судом не пізніше двох днів з дня її надходження без повідомлення учасників справи.

У вирішенні питання про забезпечення позову господарський суд має здійснити оцінку обґрунтованості доводів заявника щодо необхідності вжиття відповідних заходів з урахуванням: розумності, обґрунтованості і адекватності вимог заявника щодо забезпечення позову; забезпечення збалансованості інтересів сторін, а також інших учасників судового процесу; наявності зв'язку між конкретним заходом до забезпечення позову і предметом позовної вимоги, зокрема, чи спроможний такий захід забезпечити фактичне виконання судового рішення в разі задоволення позову; імовірності утруднення виконання або невиконання рішення господарського суду в разі невжиття таких заходів; запобігання порушенню у зв'язку із вжиттям таких заходів прав та охоронюваних законом інтересів осіб, що не є учасниками даного судового процесу.

Умовою застосування заходів до забезпечення позову за вимогами майнового характеру є достатньо обґрунтоване припущення, що майно (в тому числі грошові суми, цінні папери тощо), яке є у відповідача на момент пред'явлення позову до нього, може зникнути, зменшитись за кількістю або погіршитись за якістю на момент виконання рішення.

Достатньо обґрунтованим для забезпечення позову є підтверджена доказами наявність фактичних обставин, з якими пов'язується застосування певного виду забезпечення позову. Про такі обставини може свідчити вчинення відповідачем дій, спрямованих на ухилення від виконання зобов'язання після пред'явлення вимоги чи подання позову до суду (реалізація майна чи підготовчі дії до його реалізації, витрачання коштів не для здійснення розрахунків з позивачем, укладення договорів поруки чи застави за наявності невиконаного спірного зобов'язання тощо). Саме лише посилення в

заяві на потенційну можливість ухилення відповідача від виконання судового рішення без наведення відповідного обґрунтування не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Заходи до забезпечення позову повинні бути співрозмірними із заявленими позивачем вимогами. Співмірність передбачає співвідношення господарським судом негативних наслідків від вжиття заходів до забезпечення позову з тими негативними наслідками, які можуть настати в результаті невжиття цих заходів, з урахуванням відповідності права чи законного інтересу, за захистом яких заявник звертається до суду, та майнових наслідків заборони відповідачу здійснювати певні дії.

Метою вжиття заходів щодо забезпечення позову є уникнення можливого порушення в майбутньому прав та охоронюваних законом інтересів позивача, а також можливість реального виконання рішення суду та уникнення будь-яких труднощів при виконанні у випадку задоволення позову.

Згідно із ст. 17 Закону України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини" при здійсненні судочинства суди застосовують Конвенцію та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

У відповідності до приписів ст. 6 Конвенції кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру.

Відповідно до ст. 13 Конвенції кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження.

При цьому, Європейський суд з прав людини у своєму рішенні від 29.06.2006 у справі "Пантелеєнко проти України" зазначив, що засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом.

У рішенні від 31.07.2003 у справі "Дорани проти Ірландії" Європейський суд з прав людини вказав на те, що поняття "ефективний засіб" передбачає запобігання порушенню або припиненню порушення, а так само встановлення механізму відновлення, поновлення порушеного права. Ефективний засіб - це запобігання тому, щоб відбулося виконання заходів, які суперечать Конвенції, або настала подія, наслідки якої будуть незворотними.

При вирішенні справи "Каїч та інші проти Хорватії" (рішення від 17.07.2008) Європейський Суд з прав людини вказав, що для Конвенції було б неприйнятно, якби стаття 13 декларувала право на ефективний засіб захисту, але без його практичного застосування.

Таким чином, обов'язковим є практичне застосування ефективного механізму захисту. Протилежний підхід суперечитиме принципу верховенства права.

Отже, Держава Україна несе обов'язок перед зацікавленими особами забезпечити ефективний засіб захисту порушених прав, зокрема - через належний спосіб захисту та відновлення порушеного права. Причому обраний спосіб захисту порушеного права має бути ефективним та забезпечити реальне відновлення порушеного права.

На це вказується, зокрема, і в пункті 4 мотивувальної частини рішення Конституційного Суду України від 02.11.2004 № 15-рп/2004 у справі № 1-33/2004, де зазначено, що верховенство права вимагає від держави його втілення у правотворчу та правозастосовну діяльність, яка здійснюється, зокрема і судом як основним засобом захисту прав, свобод та інтересів у державі.

Крім того, Конституційний Суд України у п. 9 мотивувальної частини рішення від 30.01.2003 № 3-рп/2003 у справі № 1-12/2003 наголошує на тому, що правосуддя за своєю суттю визнається таким лише за умови, що воно відповідає вимогам справедливості і забезпечує ефективне поновлення в правах.

Судом встановлено, що заявник належними доказами обґрунтував причини звернення із заявою про вжиття заходів забезпечення позову.

Крім того, суд зазначає, що вжиття заявлених позивачем заходів забезпечення позову не призведе до порушення принципу співмірності забезпечення позову щодо предмету спору, оскільки вказані заходи спрямовані виключно на забезпечення перебування предмету спору - піску на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:96:001: 0008 , розташованій в ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва та яка перебуває в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" на момент прийняття судом рішення у даній справі по суті та не накладають обтяжливих обов'язків на відповідача-1.

Дослідивши зміст позовної заяви та доданих до позову документів, приймаючи до уваги предмет та підстави позовних вимог, враховуючи доказову обґрунтованість тверджень заявника, суд вважає за можливе задовольнити заяву позивача про забезпечення позову повністю.

При цьому, обрані судом способи забезпечення позову не порушують прав осіб, що не є учасниками судового процесу, та співвідносяться з предметом позову, а отже існує зв'язок між конкретними заходами до забезпечення позову і предметом позову, а тому вжиті судом заходи до забезпечення позову спроможні забезпечити фактичне виконання судового рішення.

Враховуючи викладене та керуючись ст.ст. 136, 137, 140, 232-235 Господарського процесуального кодексу України, -

УХВАЛИВ:

1. Заяву товариства з обмеженою відповідальністю "Гріт Трейд" про забезпечення позову задовольнити.
2. Накласти арешт на весь пісок, що знаходиться на земельній ділянці площею 90,6379 га, з кадастровим номером 8 000 000 000:96 : 001:0008 , місце розташування якої ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва та яка перебуває в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" на підставі договору оренди земельної ділянки від 05.09.2005р. укладеного з Київською міською радою, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (Київської міської ради) у книзі державної реєстрації договорів за № 63-6-00282 запис від 08.09.2005р.
3. Заборонити товариству з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" (04107, м. Київ, вул. Багговутівська, буд. 8/10, ідентифікаційний код 32962703) та будь-яким іншим особам вчиняти дії спрямовані на вивезення піску з земельної ділянки площею 90,6379 га, з кадастровим номером 8 000 000 000 :96:001:0008, місце розташування якої ж/м Осокорки-Центральні (1,2 мікрорайони) у Дарницькому районі міста Києва та яка перебуває в користуванні ТОВ "Контактбудсервіс" на підставі договору оренди земельної ділянки від 05.09.2005р., укладеного з Київською міською радою, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (Київської міської ради) у книзі державної реєстрації договорів за № 63-6-00282 запис від 08.09.2005р.
4. Стягувач за ухвалою суду: товариства з обмеженою відповідальністю ""Гріт Трейд" (03110, м. Київ, вулиця Олександра Пироговського, будинок 19, корпус 8, кімната 24, код ЄДРПОУ 42555868).
5. Боржник: товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" (04107, м. Київ, вул. Багговутівська, будинок 8/10, ідентифікаційний код 32962703).
6. Ухвала підлягає негайному виконанню, та може бути пред'явлена до виконання протягом трьох років.
7. Ухвала набирає законної сили з моменту її підписання та може бути оскаржено в апеляційному порядку окремо від рішення суду першої інстанції безпосередньо до суду апеляційної інстанції в строк, визначений ст. 256 ГПК України

Суддя

Сергій Миколайович Мудрий

Категорія справи № 910/5963/17: **Господарські справи (до 01.01.2019); Інші спори.**
Надіслано судом: 27.03.2018. Зареєстровано: 27.03.2018. Оприлюднено: 28.03.2018.
Дата набрання законної сили: 21.03.2018
Номер судового провадження: **не визначено**



Верховний
Суд

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

21 березня 2018 року

м. Київ

Справа № 910/5963/17

Верховний Суд у складі колегії суддів палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду:

Міщенко І.С. - головуєчого, Берднік І.С., Сухового В.Г.

за участю секретаря судового засідання - Кравченко О.В.

учасники справи:

позивач - товариство з обмеженою відповідальністю "Торговельний Універсал"

представник позивача - Горячева Т.В., Скрипченко С.О.

відповідач - Київська міська рада

представник відповідача - Безносик А.О.

розглянув у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю "Торговельний Універсал"

на рішення господарського суду міста Києва у складі Якименка М.М. від 14 червня 2017 року та **постанову** Київського апеляційного господарського суду у складі Тарасенко К.В. - головуєчого, Тищенко О.В., Іоннікової І.А. від 29 листопада 2017 року

Історія справи

Короткий зміст позовних вимог

1. У квітні 2017 року товариство з обмеженою відповідальністю "Торговельний Універсал" (далі - позивач) звернулося з позовом до Київської міської ради (далі - відповідач) про визнання незаконним та скасування рішення відповідача від 23 липня 2015 року № 921/1785 "Про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Торговельний Універсал" від 16.07.2007 № 75-6-00351 на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 537/1119".

2. Позовна заява мотивована тим, що позивач на підставі договору оренди від 16 липня 2007 року № 75-6-00351 є орендарем земельної ділянки площею 3727 м. кв по вул. Булгакова, 9 у м. Києві для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з паркінгом.

3. Проте внаслідок прийняття відповідачем спірного рішення за відсутності визначених законодавством підстав для одностороннього розірвання договору оренди земельної ділянки, позивача було незаконно позбавлено набутого у встановленому порядку права користування земельною ділянкою для забудови з посиланням виключно на обставину затримки з початком забудови цієї ділянки.

4. При цьому позивач умов договору оренди не порушував, а затримка з початком забудови земельної ділянки відбулася не з вини орендаря. Зазначені обставини були встановлені судовими рішеннями у справі № 910/1753/14 за позовом прокурора в інтересах позивача до відповідача про розірвання договору оренди.

Короткий зміст оскаржуваних судових рішень, прийнятих судами першої та апеляційної інстанцій

5. Рішенням Господарського суду міста Києва від 14 червня 2017 року, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 29 листопада 2017 року, у позові відмовлено повністю.

6. Суди попередніх інстанцій виходили з того, що спірне рішення прийнято відповідачем в межах наданих статтею 59 Закону України "Про місцеве самоврядування" повноважень у зв'язку з порушенням відповідачем умов договору оренди в частині порушення строків завершення забудови земельної ділянки.

7. Спірне рішення прийнято з дотриманням норм чинного законодавства та умов договору оренди, оскільки право орендодавця на одностороннє розірвання договору оренди землі регламентовано положеннями Закону України "Про оренду землі" і така можливість прямо передбачена умовами укладеного між сторонами договору.

Короткий зміст вимог касаційної скарги відповідача

8. У січні 2018 року позивач подав касаційну скаргу, у якій просить скасувати рішення Господарського суду міста Києва від 14 червня 2017 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 29 листопада 2017 року та прийняти нове рішення по задоволенню позову в повному обсязі.

Аргументи учасників справи

Доводи позивача, який подав касаційну скаргу (узагальнено)

9. Відсутність вини позивача в порушенні встановленого договором оренди зобов'язання щодо строку заbudови земельної ділянки та, відповідно, відсутність правових підстав для розірвання договору оренди вже була доведена в судових рішеннях у справі № 910/1753/14 за участю тих же сторін, які набрали законної сили.

10. Судами не враховано, що позивачем вживалися всі заходи для використання земельної ділянки за цільовим призначенням та не порушено встановленого статтею 416 Цивільного кодексу України та статтею 102-1 Земельного кодексу України обов'язку приступити до використання земельної ділянки для заbudови.

Позиція відповідача у відзиві на касаційну скаргу

11. Спільне рішення прийнято відповідачем правомірно, в межах наданих повноважень, з дотриманням вимог законодавства і умов договору оренди. Підставою для прийняття такого рішення було невиконання позивачем умов договору в частині дотримання граничного строку заbudови земельної ділянки.

Позиція Верховного Суду

Оцінка аргументів учасників справи і висновків судів першої й апеляційної інстанцій

12. Господарськими судами встановлено, що рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 537/1198 "Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю "Торговельний універсал" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з паркінгом на вул. Булгакова, 9, у Святошинському районі м. Києва" було затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,40 га ТОВ "Торговельний універсал" для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з паркінгом на вул. Булгакова, 9, у Святошинському районі м. Києва (з яких 0,37 га - у довгострокову оренду строком на 10 років для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з паркінгом і 0,03 га - у короткострокову оренду на 5 років для організації будівельних робіт) та прийнято рішення про передачу цієї ділянки відповідачеві за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

13. На виконання зазначеного рішення 16 липня 2007 року між позивачем і відповідачем було укладено договір оренди земельної ділянки площею 0,3727 га, розташованої за адресою: вул. Булгакова, 9, м. Київ (далі - Договір), зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 16 липня 2007 року № 75-6-00352 у книзі записів державної реєстрації договорів.

14. Відповідно до пунктів 1.1, 2.1, 3.1 Договору та акта приймання-передачі земельної ділянки від 16 липня 2007 року орендодавець передав, а орендар прийняв в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку площею 3727 кв. м, розташовану за адресою: вул. Булгакова, 9, у Святошинському районі м. Києва строком на 10 (десять) років.

15. Пунктами 8.4 і 12.2 Договору передбачено, що орендар, зокрема, зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки у строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору. У разі невиконання орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

16. У лютому 2014 року прокурор Святошинського району міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради звернувся до господарського суду міста Києва з позовом до ТОВ "Торговельний універсал" про розірвання згаданого договору оренди та повернення земельної ділянки (справа № 910/1753/14). Позовні вимоги обґрунтовано невиконанням відповідачем умов договору оренди земельної ділянки від 16 липня 2007 року в частині завершення заbudови земельної ділянки у строки, встановлені проектною документацією на будівництво, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації цього договору, та використанням зазначеної земельної ділянки не за цільовим призначенням.

17. Рішенням господарського суду міста Києва від 8 липня 2014 року позов задоволено повністю. Розірвано укладений 16 липня 2007 року між Київською міською радою і ТОВ "Торговельний універсал" договір оренди земельної ділянки та зобов'язано відповідача повернути Київській міській раді зазначену ділянку у стані, придатному для використання за цільовим призначенням. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 8 жовтня 2014 року рішення господарського суду міста Києва від 8 липня 2014 року скасовано. Прийнято нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено. Постановою Вищого господарського суду України від 4 грудня 2014 року постанову Київського апеляційного господарського суду від 8 жовтня 2014 року скасовано, а рішення господарського суду міста Києва від 8 липня 2014 року залишено в силі. Обґрунтовуючи постанову, Вищий господарський суд України погодився з висновком суду першої інстанції, що оскільки відповідач не довів відсутності своєї вини щодо порушення умов договору оренди земельної ділянки і використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, є підстави для розірвання цього договору за рішенням суду та повернення земельної ділянки власнику.

18. При перегляді справи № 910/1753/14 Верховним Судом України постанову Вищого господарського суду України було скасовано, справу направлено на новий касаційний розгляд. При цьому Верховний Суд України, посилаючись на статтю 614 Цивільного кодексу України, за приписами якої особа несе відповідальність за порушення зобов'язання, якщо не доведе, що порушення зобов'язання сталося не з її вини, дійшов до висновку, що підставою розірвання договору є саме використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням, тобто з іншою метою, ніж та, що встановлена договором, а не той факт, що будівельні роботи не було розпочато. Постановою Вищого господарського суду від 23 квітня 2015 року у справі № 910/1753/14 касаційна скарга Київської міської ради була залишена без задоволення, постанова Київського апеляційного господарського суду від 08 жовтня 2014 року без змін з аналогічних підстав.

19. 23 липня 2015 року Київською міською радою прийнято оскаржуване рішення № 921/1785 "Про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Торговельний універсал" від 16.07.2007 № 75-6-00351 на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 537/1119" (далі - Рішення). Рішення мотивоване

тим, що позивач не завершив забудову земельної ділянки в строки, встановлені затвердженою в установленому законом порядку проектною документацією на будівництво, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору.

20. Оскаржуючи Рішення відповідача, позивач зазначає із посиланням на статтю 35 Господарського процесуального кодексу України (у редакції до 15.12.2017 р.) та статтю 75 чинного Господарського процесуального кодексу України посилається на встановлені господарськими судами під час розгляду справи №910/1753/14 обставини, які не підлягають доказуванню під час розгляду даної справи, зокрема, відсутність вини позивача у порушенні зобов'язання щодо строку забудови земельної ділянки.

21. Верховний Суд критично сприймає такий аргумент позивача, виходячи з наступного обґрунтування.

22. У відповідності до статті 416 Цивільного кодексу України право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку права користування; 3) відмови землекористувача від права користування; 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Відповідно до частини 2 статті 416 Цивільного кодексу України право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Отже, вказана стаття Цивільного кодексу України встановлює чотири випадки, у яких право землекористування припиняється автоматично, та містить посилання на можливість припинення права землекористування у судовому порядку в інших випадках.

23. Аналогічна за змістом норма міститься у статті 102-1 Земельного кодексу України, у відповідності до якої право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) припиняються в разі, зокрема, невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років.

24. Отже, вказані статті передбачають автоматичне припинення права землекористування у випадку невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

25. З іншого боку, ані стаття 416 Цивільного кодексу України, ані стаття 102-1 Земельного кодексу України не вказують момент, з якого необхідно обраховувати початок спливу трьохрічного строку невикористання земельної ділянки для забудови. У контексті даної справи Верховний Суд зауважує наступне. Як встановлено господарськими судами під час розгляду справи №910/1753/14 (на яку посилається позивач в обґрунтування своїх позовних вимог), він отримав дозвіл на виконання будівельних робіт № КВ 11412100137 Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві 18 червня 2012 року. Згідно зі статтею 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт. За наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

27. Таким чином, дозвіл на виконання будівельних робіт є безумовною правовою підставою для початку будівельних робіт. Однак позивачем не подано жодного доказу (більше того, даний факт визнається та ним не спростовується), що з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт у 2012 році до теперішнього часу будь-яких дій щодо початку виконання будівельних робіт позивачем здійснено не було.

28. Вказані обставини свідчать про те, що право землекористування позивача припинилось автоматично, в силу положень закону, зокрема статті 416 Цивільного кодексу України та статті 102-1 Земельного кодексу України. Оскільки моменту, з якого необхідно обраховувати початок спливу трьохрічного строку невикористання земельної ділянки для забудови, законом не встановлено, то навіть у випадку розширеного тлумачення цих норм, а саме - момент спливу вказаного строку починається з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт, а не з моменту реєстрації права користування земельною ділянкою - право землекористування позивача припинилось 18 червня 2015 року.

29. Статтею 32 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України. Проте у даному випадку право землекористування позивача припинилось автоматично в силу закону, який за цих умов не вимагає підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням. У зв'язку з чим спірне Рішення відповідача права позивача не порушує, оскільки не є самостійною правовою підставою припинення землекористування.

30. За таких умов посилання позивача в обґрунтування своїх вимог на обставини, встановлені господарськими судами під час розгляду справи №910/1753/14, є обґрунтованими в тому контексті, що за приписами вказаної статті дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав порушення однією зі сторін такого договору своїх зобов'язань відбувається лише у судовому порядку. Однак ці посилання не приймаються Верховним Судом у даній справі, оскільки, у даному випадку право землекористування відповідача припинилося автоматично в силу закону, а не з підстав одностороннього розірвання договору з ініціативи орендодавця шляхом прийняття оскаржуваного Рішення. Саме тому суди попередніх інстанцій вірно не застосували статтю 35 Господарського процесуального кодексу України (у редакції, чинній до 15.12.2017), оскільки обставини, встановлені господарськими судами під час розгляду справи №910/1753/14, не мають преюдиційного характеру для розгляду даної справи.

31. Верховний Суд наголошує, що у відповідності до статті 11 Господарського процесуального кодексу України суд при розгляді справи керується принципом верховенства права. Зазначений принцип, хоч і не містить нормативного визначення, однак розуміється в контексті необхідності врахування всіх обставин справи в їх сукупності з точки зору дотримання сторонами при виконання своїх договірних зобов'язань принципів добросовісності, належного виконання зобов'язань, прагнення до утвердження суспільного блага тощо. Позивач при розгляді даної справи, посилаючись на формальні порушення своїх прав як землекористувача оскаржуваним Рішенням, не подав жодного доказу початку будівельних робіт або будь-яких інших дій, які б свідчили про його свідоме, належне та добросовісне ставлення до свого зобов'язання приступити до забудови земельної ділянки. З іншого боку, Київська міська рада діє в інтересах територіальної громади міста Києва, забезпечуючи баланс між інтересами конкретних юридичних та фізичних осіб з одного боку та стратегічного розвитку міста Києва з іншого боку. Саме тому оскаржуване Рішення, хоча і прийняте з метою розірвання договору оренди земельної ділянки в односторонньому порядку та в цьому контексті може розцінюватись як свідома спроба проігнорувати правову позицію

Верховного Суду України, висловлену ним під час розгляду справи № 910/1753/14, все ж за своєю правовою природою є лише формалізацією припинення землекористування в силу закону та не може свідчити про порушення прав позивача.

Висновки за результатами розгляду касаційної скарги

32. Враховуючи вищенаведене та встановлені статтею 300 Господарського процесуального кодексу України межі перегляду справи в суді касаційної інстанції, касаційна скарга не підлягає задоволенню, а оскаржувані судові рішення підлягають залишенню без змін, як законні та обгрунтовані.

Керуючись статтями 300, 301, 306, 308, 309, 314, 315, 317 Господарського процесуального кодексу України, Верховний Суд

ПОСТАНОВИВ:

1. Касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю "Торговельний Універсал" залишити без задоволення.
2. Рішення господарського суду міста Києва від 14 червня 2017 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 29 листопада 2017 року у справі № 910/5963/17 залишити без змін

Головуючий

Міщенко І.С.

Судді

Берднік І.С.

Суховий В.Г.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Хрещатик, 32-а, м. Київ, 01601, тел. (044) 279-58-72, ф. 288-07-57,
КБУ "Контактний центр міста Києва" (044) 15-51, E-mail: dzr@kmda.gov.ua Код ЄДРПОУ 26199097

_____ 2019 № 05716 - _____
на № _____ від _____

Депутатові Київської міської ради
В. НАЗАРЕНКУ

Шановний Володимире Едуардовичу!

До Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) надійшло Ваше депутатське звернення від 27.02.2020 № 08/279/08/166-2594 щодо отримання інформації про земельні ділянки та проведення їх обстеження за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) (кадастрові номери 8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0009, 8000000000:96:001:0010; 8000000000:96:001:0011; 8000000000:96:001:0013) у Дарницькому районі м. Києва та повідомляється.

Працівниками Департаменту проведено обстеження вказаних земельних ділянок та за його результатами надаємо акти обстеження земельних ділянок від 02.03.2020 № 20-0171-02, № 20-0171-02.

Загальна сума нормативної грошової оцінки (далі – НГО) земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:96:001:0008, 8000000000:96:001:0009, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0013 (далі – Земельні ділянки) за 2017 та 2018 роки становить - 3 192 990 810,00 грн.

Загальна сума орендної плати (3% від НГО) за вказані земельні ділянки за 2017 та 2018 роки - 95 789 724,30 грн.

Сума орендної плати, яку необхідно було сплатити товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» (далі – Товариство) за Земельні ділянки за період з 01.01.2017 по 01.09.2018 - 79 824 770,25 грн.

Загальна сума сплачених Товариством орендної плати за землю до Державної податкової інспекції Дарницького району з 01.01.2017 по 01.09.2018, зазначена у листі ГУ ДФС у м. Києві від 28.09.2018 № 29839/9/26-15-12-04-16 (копія додається), становить 20 157 100,00 грн.

Недонадходження до бюджету м. Києва, станом на 01.09.2018 по орендній платі за Земельні ділянки у 2017-2018 роках - 59 667 670,25 грн (кошти, які зазначені як «майже 60 млн грн» в пункті 4 Пояснювальної записки від 19.11.2018 № ПЗ-34922 до проекту рішення Київської міської ради «Про розірвання договорів оренди земельних ділянок для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2, 3, 4, 5, 6 мікрорайони) у

Дарницькому районі м. Києва від 08.09.2005 №№ 63-6-00282, 63-6-00286, 63-6-00285, 63-6-00284, 63-6-00283» (кадастрова справа А-26233).

Додатки: на 11 арк. в 1 прим.

З повагою

В.о. Директора

Віктор ДВОРНІКОВ



ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДФС

у м. Києві

Телефони для довідок: тел. (044) 454-70-87, факс (044) 454-70-57
вул. Шолуденка, 33/19, м. Київ, 04116, тел.: (044) 461-77-87, факс (044) 461-77-57
www.kyiv.sfs.gov.ua; e-mail: kyiv.official@sfs.gov.ua; Код ЄДРПОУ 39439980

28.09.2018 № 19/26-15-12-04-18 на № _____ від _____

Департамент земельних
ресурсів виконавчого органу
Київської міської ради
(Київської міської
державної адміністрації)

Про надання інформації

Головне управління Державної фіскальної служби у м. Києві на лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 26.09.2018 №05708-20499 (вх. від 27.09.2018 №34055/9) щодо плати за землю ТОВ «Контактбудсервіс», код ЄДРПОУ 32962703 в межах своїх повноважень повідомляє.

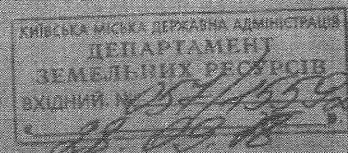
Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 № 2768-III, справляння плати за землю здійснюється відповідно до Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 № 2755-VI, зі змінами (далі - Податковий кодекс).

Відповідно до вимог статті 286 Податкового кодексу, підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Пунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Згідно з підпунктом 286.2 статті 286 Податкового кодексу платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

ГУ ДФС У М. КИЄВІ
29836/9/26-15-12-04-16 від 28.09.2018



Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця (пункт 287.3 статті 287 Податкового кодексу).

Згідно пункту 63.6 статті 63 Податкового кодексу облік платників податків в органах Державної фіскальної служби ведеться за податковими номерами платників податків.

Ведення обліку платежів по платі за землю в розрізі земельних ділянок чинними нормативними документами не передбачено.

Згідно інформаційного ресурсу ДФС України інформація щодо сплачених сум по платі за землю обліковується починаючи з 2013 року.

Відповідно до інформаційного ресурсу ДФС України станом на 27.09.2018 інформація щодо нарахованих, сплачених сум та заборгованості по орендній платі за землю ТОВ «Контактбудсервіс», код ЄДРПОУ 32962703 до ДП у Дарницькому районі ГУ ДФС у м. Києві обліковується починаючи з 2013 року та наведена у додатку.

Крім того, повідомляємо, що згідно інформаційного ресурсу ДФС України станом на 27.09.2018 по ТОВ «Контактбудсервіс», код ЄДРПОУ 32962703 проведено документальну перевірку за результатами якої донараховано орендну плату за землю в сумі 22 450,7 тис. грн., в т.ч. основного платежу 17 960,6 тис. грн., штрафних (фінансових) санкцій 4 490,1 тис. грн. Станом на 27.09.2018 податкове повідомлення-рішення перебуває в апеляційному оскарженні.

Додаток на 1 арк.

Заступник начальника



Е. ПРУДНІКОВА

| № п/п | наименование субъекта хозяйствования | ИНН | 2013 год | | | 2014 год | | | 2015 год | | | 2016 год | | | 2017 год | | | Изменения в отчете за 01.01.2018 | | | |
|-------|--------------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------|------|-----|
| | | | Нарезанные отходы (тонны) | Сколько тонн на 01.01.2014 | Изменения по сравнению с 01.01.2014 | Нарезанные отходы (тонны) | Сколько тонн на 01.01.2015 | Изменения по сравнению с 01.01.2015 | Нарезанные отходы (тонны) | Сколько тонн на 01.01.2016 | Изменения по сравнению с 01.01.2016 | Нарезанные отходы (тонны) | Сколько тонн на 01.01.2017 | Изменения по сравнению с 01.01.2017 | Нарезанные отходы (тонны) | Сколько тонн на 01.01.2018 | Изменения по сравнению с 01.01.2018 | | | | |
| 1 | ООО "Контактбуссервис" | Даритиньск | 5365,1 | 5109,6 | 3% | 6131,5 | 6131,5 | 3% | 8652,4 | 8359,5 | 3% | 13823,7 | 13475,6 | 3% | 11973,7 | 14583,9 | 1,5% | 11973,7 | 5373,2 | 1,5% | 0,0 |



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

Міщенко О. Г.
Гаршиній Г. А.

Прошу розглянути проект рішення від 27.05.2020
№08/231-1310/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О. М.

Для контролю за проходженням та тиражування

Лазор Л. В.
Непоу В. І. – до відома

Володимир ПРОКОПІВ

“28” травня 2020 року
№ 08/231 – 1310/ПР



08/231-1310/MP
27.05.2020

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

« 21 » ТРАВНЯ 2020 р.

№ 08/279/8/014-1050

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Прокопіву В. В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до ст. 26 Регламенту Київської міської ради, прошу Вас надати доручення розглянути проект рішення «Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва» на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Додатки:

1. Проект рішення «Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договору оренди земельної ділянки від 08.09.2005 № 63-6-00282 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (1, 2 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва». (2 арк.)
2. Пояснювальна записка до проекту рішення. (9 арк.)
3. Матеріали до проекту рішення. (48 арк.)
4. Електронна версія зазначених документів.

З повагою
Депутат Київської міської ради


Володимир Бохняк