08/231-1371/ПР
10.06.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

XI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

ПРОЄКТ

Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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 договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 (далі – Договори), укладених 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 (3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва, враховуючи неналежне виконання Орендарем своїх обов'язків за Договорами, зокрема не завершення забудови земельних ділянок протягом строку дії Договорів; 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 договорів оренди земельних ділянок площею 21,3596 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0013) від 08.09.2005 № 63-6-00283, площею 15,4479 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0011) від 08.09.2005 № 63-6-00284, площею 21,8966 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0010) від 08.09.2005 № 63-6-00285, площею 26,7006 га

(кадастровий номер 8000000000:96:001:0009) від 08.09.2005 № 63-6-00286, укладених між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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. Вжити в установленому законодавством порядку заходів щодо державної реєстрації припинення права оренди земельних ділянок за договорами оренди земельних ділянок, визначених 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 договорів оренди земельних ділянок, визначених пунктом 1 цього рішення.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» із моменту завершення дії договорів оренди земельних ділянок звільнити земельні ділянки, зазначені у пункті 1 цього рішення, привівши їх 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» договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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) земельні ділянки площею 21,3596 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0013), площею 15,4479 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0011), площею 21,8966 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0010), площею 26,7006 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0009) (далі – Земельні ділянки) передані в оренду на 15 років товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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) договори оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 (далі – Договори) (копії додаються), термін дії яких 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 Договорів було вирішено внести зміни до Договорів, встановивши річну оренду плату у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки Земельних ділянок. Однак, укладення відповідних договорів про внесення змін Орендарем не було забезпечено.

Нормами Договорів на Орендаря було покладено низку обов'язків, які передбачені пунктом 8.4 Договорів, а саме: використовувати Земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення; завершити забудову Земельних ділянок в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку; своєчасно вносити орендну плату; територію в межах прибережних захисних смуг 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.

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

1.1. Орендар не завершив забудову Земельних ділянок в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, тобто протягом строку дії Договорів, та не використовував Земельні ділянки 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 Земельними ділянками – 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.***

Актами обстеження земельної ділянки від 20.12.2018 № 18-1574-02 та від 03.03.2020 № 20-0172-02 (далі – Акти) (копії додаються) встановлено, що на ***Земельних ділянках ростуть зелені насадження та знаходиться затока водойми. Будівництво не ведеться. Земельні ділянки вільні від забудови.***

Відповідно до листа Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.03.2018 № 060-1866 (копія додається) ***Земельні ділянки розташовані 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»).

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 Земельними ділянками Орендар отримав 08.09.2005, коли було укладено Договір, проте ***не здійснив їх забудову станом на 03.03.2020, що підтверджується Актами.***

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 Договорів – 08.09.2005, і не зупиняти забудову Земельних ділянок на строк понад три роки підряд.

Вищенаведене свідчить, що Орендарем не завершена забудова Земельних ділянок в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, тобто протягом строку дії Договорів, та Орендар не використовував Земельні ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Наведена правова колізія та порушення Орендарем вказаних умов Договорів повинні бути виправлені шляхом прийняття цього проєкту рішення, хоча ***згідно із правовою позицією Верховного Суду Орендар і так автоматично втратив право землекористування через невикористання Земельних ділянок для забудови протягом трьох років підряд.***

1.2. <u>Орендар несвоєчасно вносив орендну плату за Земельні ділянки</u>

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 8000000000:96:001:0009, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0013 (Земельні ділянки, у поновленні Договорів щодо яких пропонується відмовити цим проєктом рішення), 8000000000:96:001:0008 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 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. Земельні ділянки 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 Земельних ділянок під забудову в цілому, так і проти поновлення Договорів, зокрема, оскільки вважає, що це не відповідає інтересам територіальної громади м. Києва.***

Забудова об'єктами житлового і соціально-побутового призначення замість збереження 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, Земельні ділянки належать до території великої паркової зони загального користування.

Відтак ***територіальна громада м. Києва вимагає використання Земельних ділянок виключно для збереження природного ландшафту.***

З огляду на це, ***поновлення Договорів для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення за обставин, що викладені вище, є правопорушенням, а саме – правочином, який спрямовано на використання всупереч законодавству та інтересам територіальної громади м. Києва Земельних ділянок, що перебувають 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, ***Договори спрямовані на використання всупереч Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема ч. 3. ст. 24 цього Закону, комунальної власності – Земельних ділянок.***

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

Отже, поновлення Договорів порушує публічний порядок, оскільки всупереч законодавству України спрямоване на використання Земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Зважаючи на все вищезазначене, обов'язки за Договорами не тільки виконувалися Орендарем неналежно, а й грубо порушувалися, та Орендар не приступив до використання та не користується Земельними ділянками, і зважаючи на автоматичне припинення Договорів, поновлення Договорів 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 Договорів.

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 договорів оренди земельних ділянок площею 21,3596 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0013) від 08.09.2005 № 63-6-00283, площею 15,4479 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0011) від 08.09.2005 № 63-6-00284, площею 21,8966 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0010) від 08.09.2005 № 63-6-00285, площею 26,7006 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0009) від 08.09.2005 № 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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 договорів оренди земельних ділянок площею 21,3596 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0013) від 08.09.2005 № 63-6-00283, площею 15,4479 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0011) від 08.09.2005 № 63-6-00284, площею 21,8966 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0010) від 08.09.2005 № 63-6-00285, площею 26,7006 га (кадастровий номер 8000000000:96:001:0009) від 08.09.2005 № 63-6-00286, укладених між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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; вжити в установленому законодавством порядку заходів щодо державної реєстрації припинення права оренди земельних ділянок за вищевказаними договорами оренди земельних ділянок; направити товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» у строки, визначені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», лист-повідомлення про заперечення у поновленні вищезазначених договорів оренди земельних ділянок;

– товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» із моменту завершення дії вищевказаних договорів оренди земельних ділянок звільнити земельні ділянки, привівши їх 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 договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286, укладених між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 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 земельних ділянок, дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів на території м. Києва та створить належні умови для повернення земельних ділянок 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**

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

X сесія IV скликання

РІШЕННЯ

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

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 період 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, 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.

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 27.02.03 № 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 12.02.04 № 14/1223 та від 28.12.04 № 1051/2461).

3.5. Питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт обстеження зелених насаджень від 20.05.05 № 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 підставі п.65 рішення Київської міської ради від 28.12.04 №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 05.07.05 №19-5345, Київської міської санепідемстанції від 19.05.05 №990, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києва 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.

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.

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА СЕКРЕТАРІАТ УКРАЇНА

Київський міський голова **О. Омельченко**

96:001:013 Договір 63-6-00283 від 08.09.2005

ГУЗР КМДА 2 347003 105393

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, дев'ятого вересня двітисячі п'ятого року.

УКРАЇНА UKRAINE

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 [redacted]), 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 (6 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 21,3596 (двадцять одна ціла три тисячі п'ятсот дев'яносто шість десятитисячних) га;
- цільове призначення – для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:96:001:0013.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації №Ю-34530/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2005 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 7195639 (сім мільйонів сто дев'яносто п'ять тисяч шістсот тридцять дев'ять) грн. 84 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) відсотка від її нормативної грошової оцінки.

4.3. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного [redacted]ївською міською радою та внесення змін до цього Договору.

4.4. Зміна н[redacted]рошової [redacted] Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення з[redacted]нен[redacted]Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавст[redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ 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;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.
8.2. Орендодавець зобов'язаний:

Для перевірки дійсності бланка [illegible] або будь-якої частини [illegible] у [illegible] електронно-аналітичною системою, у якій містяться [illegible] у разі [illegible] "Дійсний".

повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку тре[illegible]
з зазначенням її ціни та інших умов, на [illegible] вона продається;
не вчиняти дій, які б перешкоджали Ор[illegible] користуватися Земельною ділянкою;
передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

УКРАЇНА UKRAINE

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 відновлюючої 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 (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.04 №14/1223 та від 28.12.04 №1051/2461);
- у складі [illegible] будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами [illegible] сфери ([illegible] дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони з[illegible]) ([illegible] їх розміщення та будівництво одночасно [illegible] споруджен[illegible] буде[illegible]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.
МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- 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 житлови 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";
- 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.

Договір може бути розірваний:
за взаємною згодою сторін;
за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок сонця має [illegible] зникати, у [illegible] з'являтися. У разі, що розташування зразу, має з'являтися слово "Дійсний".

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, 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. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Договір [illegible] у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, [illegible] Орендодавця знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних [illegible] виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один [illegible] зберігається у першій київській державній нотаріальній конторі.

УКРАЇНА UKRAINE

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Роздруковано за допомогою ПК "Кадастр"

31.10.2017

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 _____ Кравченко 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" і повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 4-4-3025
Стягнуто державного мита 119 грн. 56 коп. внесено Шевченківському РВДК на р/р № 31414537300011 в УДК м.Києва
Державний нотаріус _____

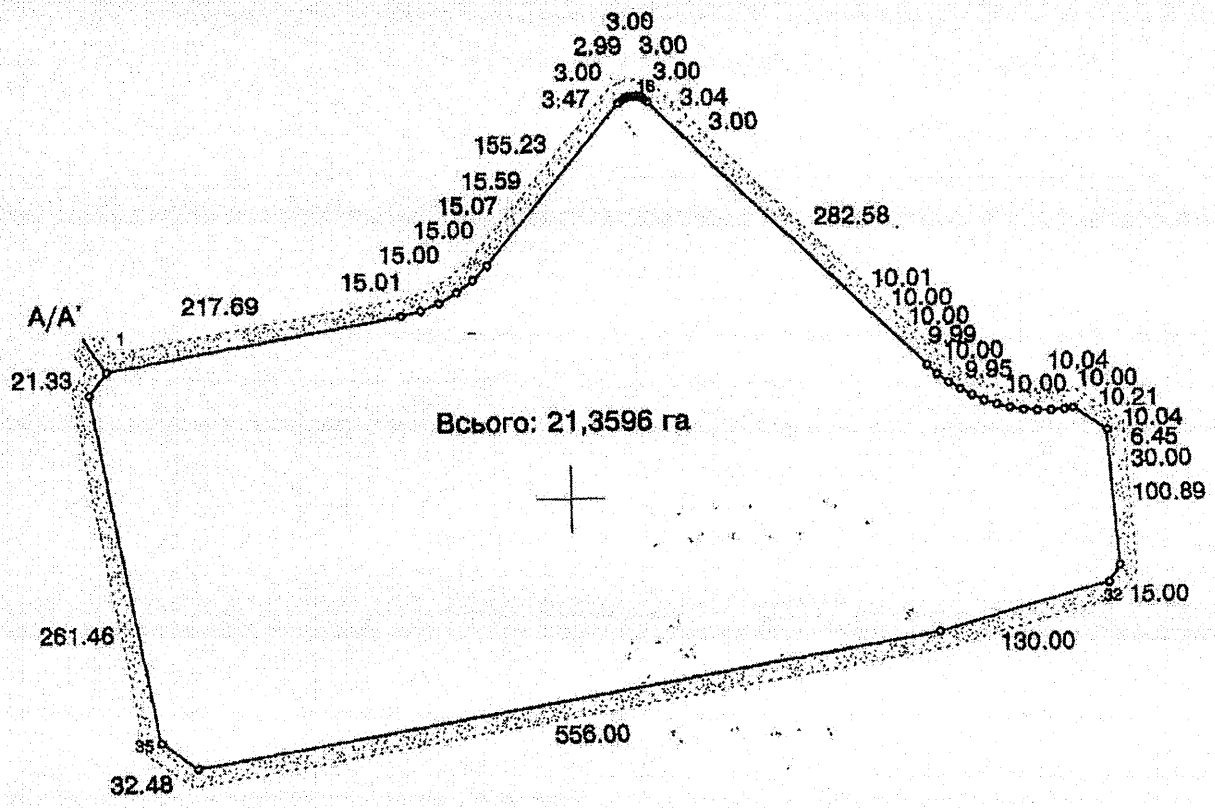
Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "8" вересня 2005 р. за № 03-6-00283 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-якими чорними нагрійте бланк. Мелькою сверку має тимчасово зникнути у книжій нутрі – тимчасово з'явиться. У смузі, що розташована знизу, має з'явитись слово "Дійсний".

План земельної ділянки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс"
ж/м Осокорки-Центральні (6 мікрорайон) у Дарницькому районі

Кадастровий номер 8 000 000 000 96:001:0013



Масштаб 1: 5000

Опис меж

A
A' міські землі, не надані у власність чи користування

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

Всього пронумерованих, прошнурованих
разом підписаних та припечатаних
7 аркушів
Нотаріус

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, п'ятого вересня дві тисячі п'ятого року.

УКРАЇНА UKRAINE

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 [redacted] 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 (5 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 15,4479 (п'ятнадцять цілих чотири тисячі чотириста сімдесят дев'ять десятитисячних) га;
- цільове призначення – для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:96:001:0011.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації №Ю-34528/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2005 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 5204101 (п'ять мільйонів двісті чотири тисячі сто одну) грн. 42 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) відсотка від її нормативної грошової оцінки.

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

4.4. Зміна н[redacted] грошової [redacted] Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін [redacted] Договору у порядку [redacted] передбаченому законодавством України.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ 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;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

Для перегляду цієї області ближче натисніть кнопку або будь-яка чисто чорнобіле бленк. Можливо закоху має своєчасно закінчити, у інших купах своєчасно з'явитися. У скоуш, що розташована внизу, має з'явитися слово "Дійсний".

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

УКРАЇНА UKRAINE

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 відновлюючої 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 (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.04 №14/1223 та від 28.12.04 №1051/2461);
- у складі [redacted] будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами [redacted] ферми (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони з[redacted]о) [redacted] їх розміщення та будівництво одночасно [redacted] споруджен[redacted] будм[redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- 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 28.12.2004 №1050/2460 „Про бюджет міста Києва на 2005 рік";
- 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.
Договір може бути розірваний:
- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином негрійте бланк. Малюнок зверху має тимчасово зникнути, у нижньому кутах – тимчасово з'явитися. У служці, що розташована знизу, має з'явитися слово "Дійсний".

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. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Договір [illegible] у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, о[illegible] Орендодавця [illegible] знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних [illegible] м. Києва Київради (Київської міської державної адміністрації [illegible] зберігається [illegible] першій київській державній нотаріальній конторі.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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 Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс" ідентифікаційний код 32962703 _____ Романенко 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", повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 14-4328
Стягнуто державного мита 520 грн. 41 коп. внесено Шевченківському РВДК на р/р № 31414337500001 в УДК м.Києва

Державний нотаріус _____

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 № 63-6-00284 у книзі записів державної реєстрації договорів.

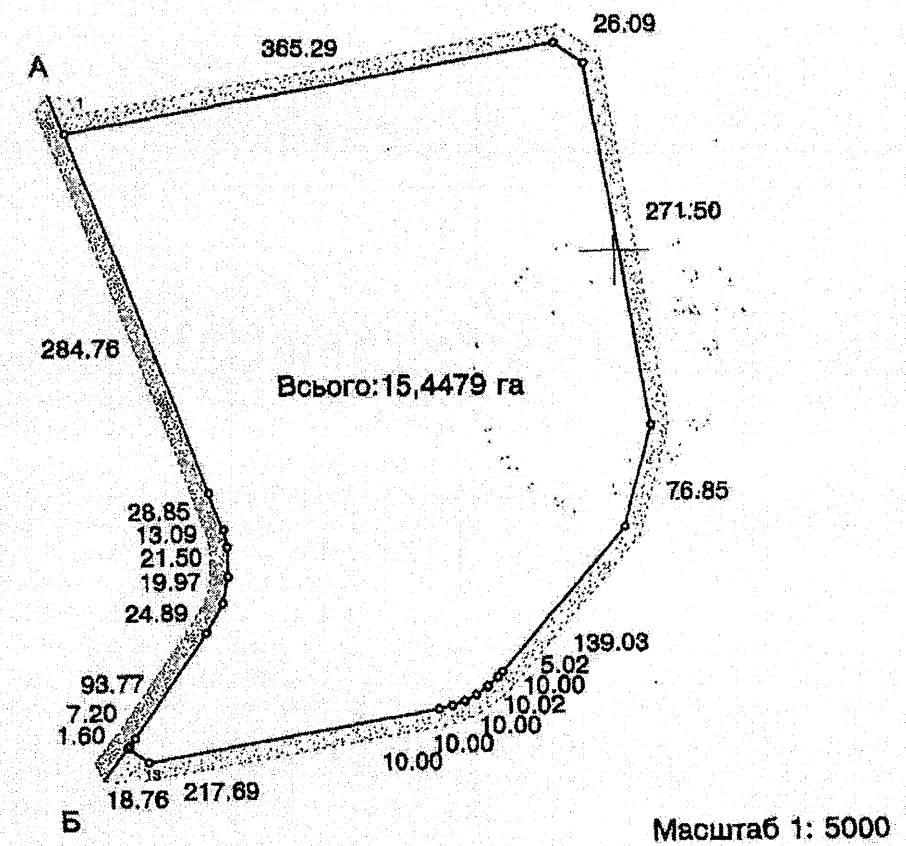
Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Мелькою зварку має тимчасово зникнути, у нижніх кутах – тимчасово з'явитися. У випадку, що розглядається випадку, має з'явитися слово "Дійсний".

Друковано за допомогою ПК "Кадастр" 31.10.201

План земельної ділянки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контрактбудсервіс"
ж/м Осокорки-Центральні (5 мікрорайон) у Дарницькому районі

Кадастровий номер 8 000 000 000 96:001:0011



Масштаб 1: 5000

Опис меж

А
Б
А

міські землі, не надані у власність чи користування
Акціонерне товариство холдингова компанія "Київміськбуд"

Начальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) _____ А. Муховиков

Всього пронумерованих, прошнурованих
разом підшитих та припечатаних
7 півтора аркушів
Нотаріус

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА НОТАРІАЛЬНА КОНТОРА
ДЕРША КИЇВСЬКА
№17

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, ул'ого вересня двотисячного п'ятого року.

УКРАЇНА UKRAINE

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 [redacted], 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 (4 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 21,8966 (двадцять одна ціла вісім тисяч дев'ятсот шістдесят шість десятитисячних) га;
- цільове призначення – для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:96:001:0010.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації №Ю-34527/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2005 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 7376544 (сім мільйонів триста сімдесят шість тисяч п'ятсот сорок чотири) грн. 85 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) відсотка від її нормативної грошової оцінки.

4.3. Розмір [redacted] плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного [redacted] київською міською радою та внесення змін до цього Договору.

4.4. Зміна н[redacted] грошо[redacted] Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення з[redacted]ненн[redacted] Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ 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;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.
8.2. Орендодавець зобов'язаний:

Для перевірки дійсності бланка зі змістом пільгового або будь-якого чинного нагрійте бланк. Малюнок з боку лає
[illegible] у нижніх кутах [illegible] У смузі, що розташована вгору, має з'являтися слово "Дійсний".

повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку [illegible] з зазначенням її ціни та інших умов, на [illegible]она продається;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

УКРАЇНА UKRAINE

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 відновлюючої 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 (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.04 №14/1223 та від 28.12.04 №1051/2461);
- у складі [redacted] будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами [redacted] ери ([redacted] дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони з[redacted]) і [redacted] їх розміщення та будівництво одночасно [redacted] спорудженн[redacted] буді[redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- 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";
- 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.

Договір може бути розірваний:
- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким іншим нагрітим бланк. Жовтих зверху має та масово з лицьової, у інших кутах – масово з зворотнього. У скужці, що розташована знизу, має з'явитися слово "Дійсний".

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. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Д[illegible]ений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, [illegible]рендодавця [illegible]аходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних [illegible]конав[illegible]ану Київради (Київської міської державної адміністрац[illegible] збер[illegible]ршій київській державній нотаріальній конторі.

УКРАЇНА UKRAINE

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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 _____ Сапченко 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", повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 17-4327

Стягнуто державного мита 737 грн. 65 коп. внесено Шевченківському РВДК на р/р № 31414257500011 УДК м.Києва

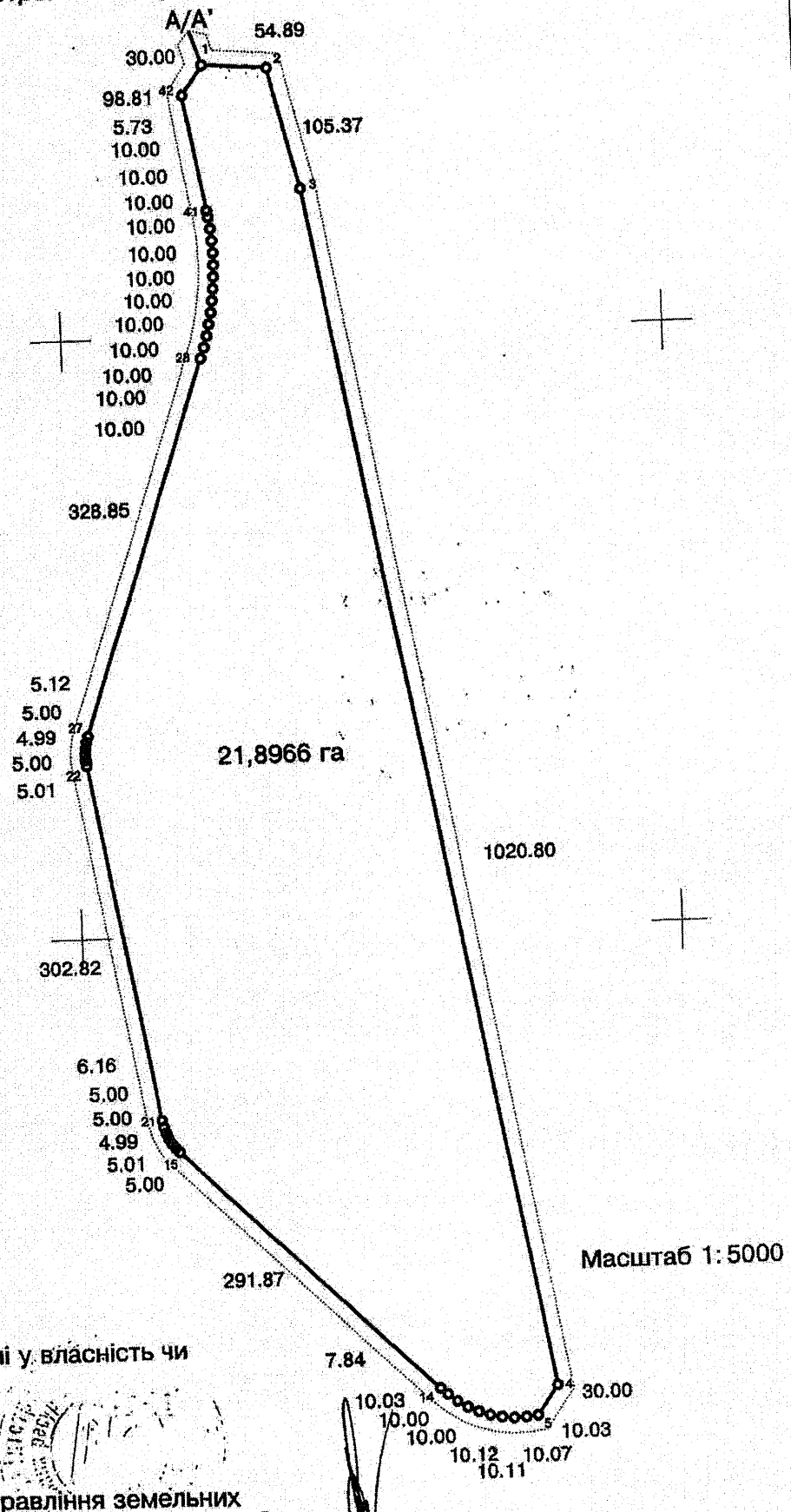
Державний нотаріус _____

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 № 63-6-00285 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк, малюнок сверху має рельєфно виступати, у нижніх кутах – рельєфно зі'ємчасти. У сторінці, що розташована нижче, має з'явитися слово "Дійсний"

План земельної ділянки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс"
ж/м Осокорки Центральні (4 мікрорайон) у Дарницькому районі
Кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0010



Опис меж

А
А' міські землі, не надані у власність чи користування

Начальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) — А. Муховиков

Всього пронумеровано, прошнуровано
разом підшито та прошито
нотаріус

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

м. Київ, укладено дев'ятого вересня двадцяти п'ятого року.

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 р., дата проведення державної реєстрації 08.06.2004 року № 1 074 120 0000 006985), в особі генерального директора **Авраменка Сергія Миколайовича,** що мешкає в м[redacted] 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 (3 мікрорайон) у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 26,7006 (двадцять шість цілих сім тисяч шість десятитисячних) га;
- цільове призначення – для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:96:001:0009.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації №ІО-34526/2005 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 26.08.2005 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 8994920 (вісім мільйонів дев'ятсот дев'яносто чотири тисячі дев'ятсот двадцять) грн. 37 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) відсотка від її нормативної грошової оцінки.

4.3. Розмір [redacted] плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного [redacted] ївською міською радою та внесення змін до цього Договору.

4.4. Зміна н[redacted] грошової [redacted] земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін [redacted] Договору у порядку [redacted] передбаченому законодавством України.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ 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;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.
8.2. Орендодавець зобов'язаний:

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок знаку має тимчасово зникнути, у інших колах тимчасово з'явиться. У смужці, що розташована нижче, має з'явитися слово "Дійсний".

повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку [illegible]
з зазначенням її ціни та інших умов, на [illegible] вона продається;
не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

УКРАЇНА UKRAINE

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 відновлюючої 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 (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.04 №14/1223 та від 28.12.04 №1051/2461);
- у складі [redacted]дівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами [redacted]ери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони з[redacted]) і [redacted] їх розміщення та будівництво одночасно із [redacted]оруджен[redacted] будів[redacted]

[redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

31.10.2017

Роздруковано за допомогою ПК "Кадастр"

- 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";
- 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.

Договір може бути розірваний:
за взаємною згодою сторін;
за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;

Для перевірки дійсності бланка натисніть пальцем або будь-яким чином нагрійте бланк. Малюнок зникне і ес
тимчасово зникнуть, у нижніх кутах - тимчасово з'являться. У кожному, що розташована вище, має з'явитися слово „Дійсний".

31.10.2017
Роздруковано за допомогою ПК "Кадастр"

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, 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. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Д[illegible]ений у[illegible] примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, [illegible] Орендодавця [illegible]аходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних [illegible]конав[illegible]ану Київради (Київської міської державної адміністрації [illegible] зберіганні [illegible]ршій київській державній нотаріальній конторі.

УКРАЇНА UKRAINE

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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 Кравченко 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" і повноваження їх представників перевірено.

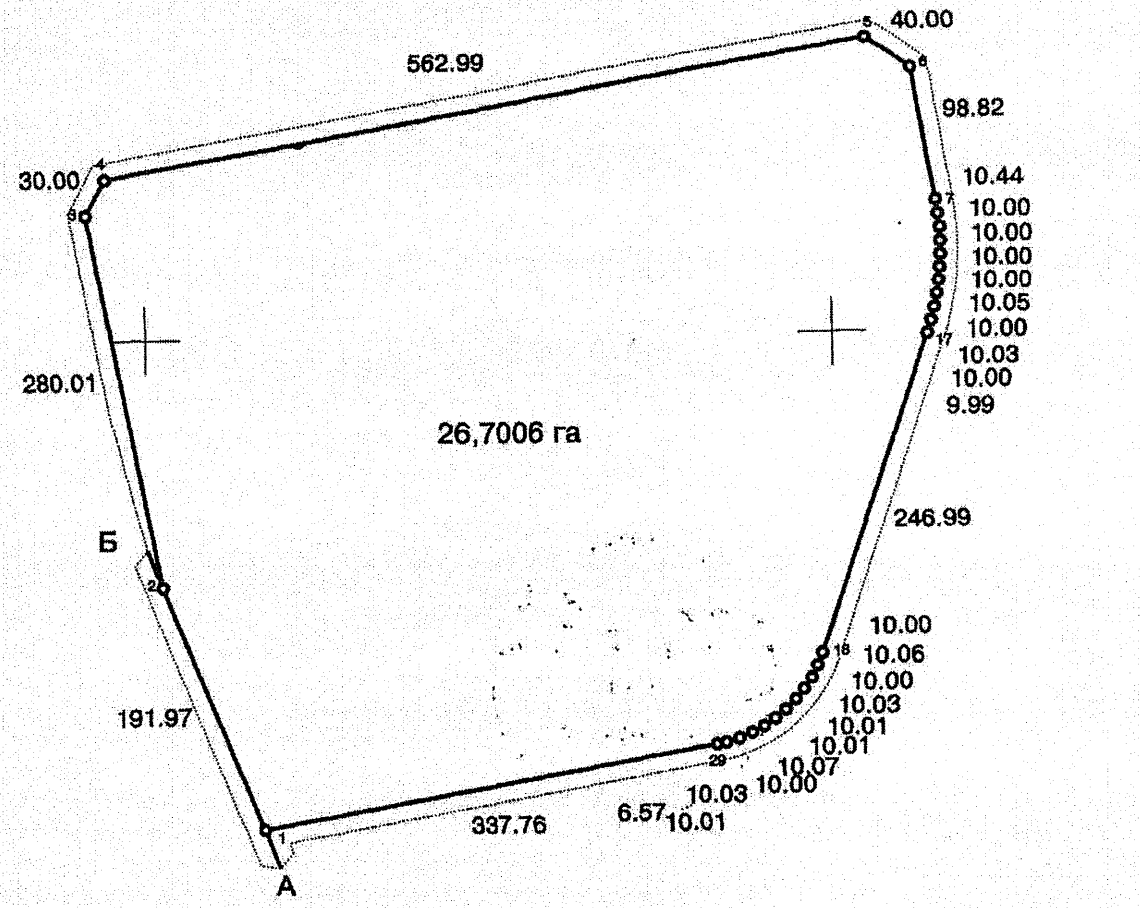
Зареєстровано в реєстрі за № 7115
Стягнуто державного мита 800 грн. 49 коп. внесено Шевченківському РВДК на р/р № 31414537500011 ГУДК м. Києва.
Державний нотаріус

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 № 03-6-00286 у книзі записів державної реєстрації договорів.

План земельної ділянки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс"
ж/м Осокорки Центральні (3 мікрорайон) у Дарницькому районі

Кадастровий номер 8 000 000 000:96:001:0009



Масштаб 1:5000

Опис меж

А
Б
А

Акціонерне товариство холдингова компанія "Київміськбуд"
міські землі, не надані у власність чи користування

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

Всього пронумерованих, прошнурованих
разом підписаних та припечатаних
7 аркушів
Нотаріус

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 СУДСправа № 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,

В С Т А Н О В И В:

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 "ЛЕраблієр А.С.Б.Л. проти Бельгії" (L'Erabliire A.S.B.L. v. Belgium) від 24.02.2009, в якій екологічною організацією оскаржувалась відмова держави у перегляді дозволу на розширення сміттєвого 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 посилання 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 посилаючись 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-XIУ (832-14) від 06.07.1999, сторони цієї Конвенції, посилаючись на принцип 1-ї Стокгольмської декларації про середовище навколо людини, посилаючись також на принцип 10-ї Ріо-де-Жанейрської декларації про навколишнє середовище і розвиток, посилаючись 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, посилаючись 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 судочинні 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 прийдешніх 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 територій; 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 територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; 7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об`єктів; 8) реконструкцію існуючої забудови та територій; 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 намив 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:

- намив території (рельєф представлений намивними 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 намив території до проектних відміток 100. А це, намив 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, гостьових 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 обгрунтованість 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 намиву 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 приходить 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 подані 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 приходить 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 обгрунтованість доводів апеляційної скарги та наявність підстав для її задоволення.

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

АКТ
обстеження земельної ділянки

№ 18-1574-02 *від 20.12.2018* *м. Київ*

Обстеження земельної ділянки за адресою: *м. Київ, перетин ж/м Осокорки-Центральні (3,4,5,6 м-район), кадастрові номери 8000000000:96:001:0009; 8000000000:96:001:0010; 8000000000:96:001:0011; 8000000000:96:001:0013 у Дарницькому районі м. Києва*
(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 відповідно до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 25.09.2003р. № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України *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;*
(направлення, доручення відповідних контролюючих органів, звернення громадян та юридичних осіб)

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Вид документа на користування: *договори оренди від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286*

Цільове призначення: *для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення*

Фактичне використання: *зелені насадження, затока водойми*

Площа згідно відводу: *26,7006 га, 21,8966 га, 15,4479 га, 21,3596 га*

Площа по факту: *не встановлено*

Плата за землю згідно довідки підприємства: *інформація відсутня*

- результати обстеження: *згідно з базою даних міського земельного кадастру земельні ділянки площами 26,7006 га, 21,8966 га, 15,4479 га, 21,3596 га за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (3,4,5,6 мікрорайон) (кадастрові номери:8000000000:96:001:0009,8000000000:96:001:0010;8000000000:96:001:0011 8000000000:96:001:0013) у Дарницькому районі м.Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 передані в оренду на 15 років (на період будівництва) ТОВ «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (договори оренди від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286). Термін дії договорів до 08.09.2020.*

Під час обстеження встановлено, що на земельних ділянках, ростуть зелені насадження та знаходиться затока водойми. Будівництво не ведеться. Земельні ділянки вільні від забудови.

Додатки:
(план-схема земельної ділянки, інші необхідні матеріали)

Посадова особа Департаменту земельних ресурсів (підпис) ***І.В.Більовський*** (прізвище, і. б.)

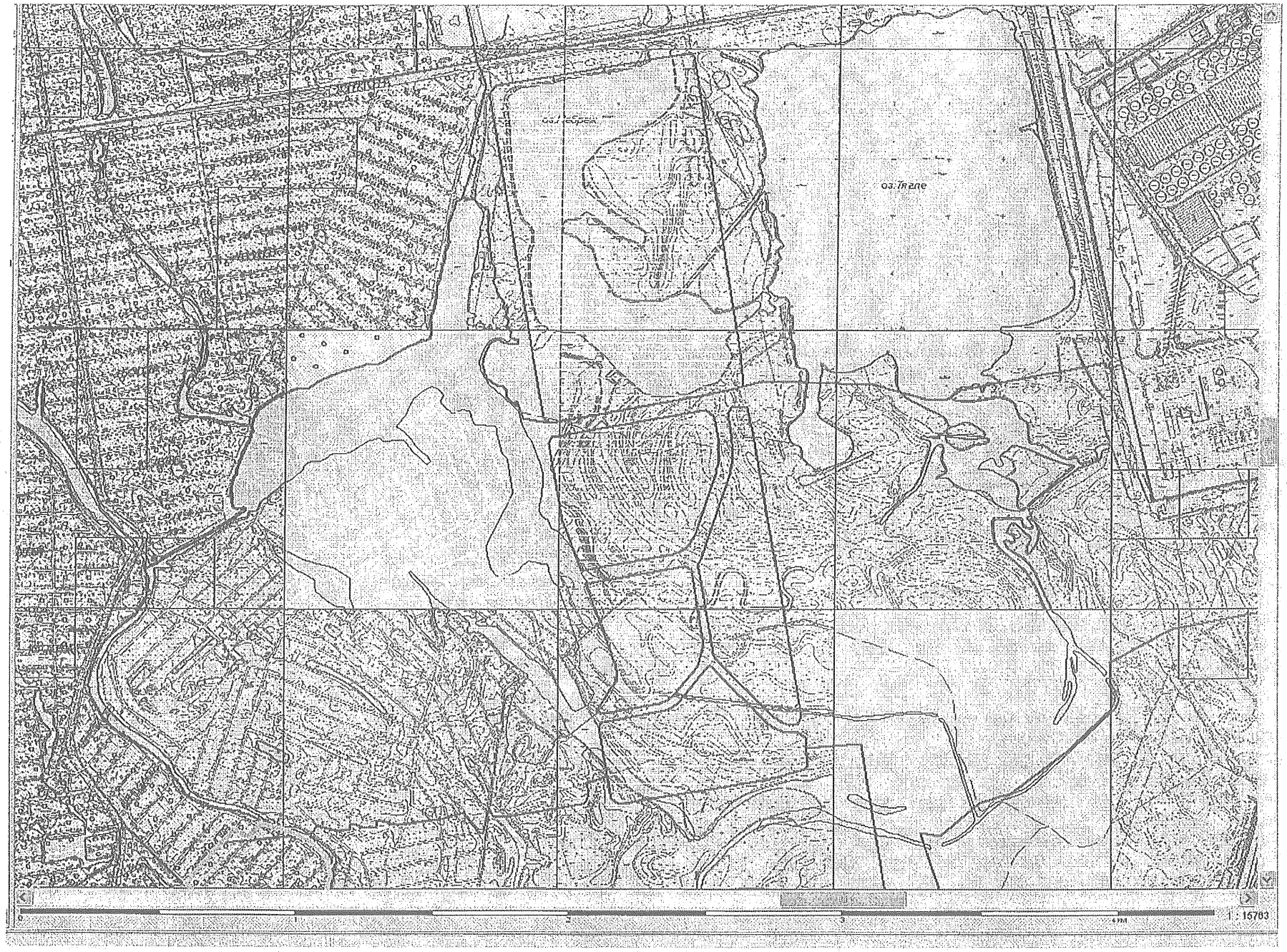
При обстеженні були присутні: (підпис) (прізвище ,і. б.)

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений, копію акту отримав (підпис) (прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена поштою (дата) *вих. №*

Начальник відділу моніторингу та контролю (підпис) ***Я.П.Господаренко*** (прізвище,і. б.)


оз. Ивлие
0
1
2
3
4км
1 : 15703

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

№ 20-0172-02 *від 03.03.2020* *м. Київ*

Обстеження земельної ділянки за адресою: *м. Київ, ж/м Осокорки-Центральні (3,4,5,6 м-район), кадастрові номери 8000000000:96:001:0009; 8000000000:96:001:0010; 8000000000:96:001:0011; 8000000000:96:001:0013 у Дарницькому районі м. Києва*
(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 відповідно до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 25.09.2003р. № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України *головним спеціалістом Більовським Ігором Володимировичем*
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі: *депутатського 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 ході обстеження встановлено:

- дані про земельну ділянку та її стан:

Вид документа на користування: *договори оренди від 08.09.2005 №№ 63-6-00283,*

Цільове призначення: *для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення*

Фактичне використання: *зелені насадження, затока водойми*

Площа згідно відводу: *26,7006 га, 21,8966 га, 15,4479 га, 21,3596 га*

Площа по факту: *не встановлено*

Плата за землю згідно довідки підприємства: *інформація відсутня*

- результати обстеження: *згідно з базою даних міського земельного кадастру земельні ділянки площами 26,7006 га, 21,8966 га, 15,4479 га, 21,3596 га за адресою: ж/м Осокорки-Центральні (3,4,5,6 мікрорайон) (кадастрові номери: 8000000000:96:001:0009, 8000000000:96:001:0010, 8000000000:96:001:0011, 8000000000:96:001:0013) у Дарницькому районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.07.2005 № 774/3349 передані в оренду на 15 років (на період будівництва) ТОВ «Контактбудсервіс» для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (договори оренди від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286). Термін дії договорів до 08.09.2020.*

Під час обстеження встановлено, що на земельних ділянках, ростуть зелені насадження та знаходиться затока водойми. Будівництво не ведеться. Земельні ділянки вільні від забудови.

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.

Додатки: *план схема на 1 арк.*
(план-схема земельної ділянки, інші необхідні матеріали)

Посадова особа Департаменту земельних ресурсів _____ (підпис) ***І.В.Більовський*** (прізвище, і. б.)

При обстеженні 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 _____ (дата) *вих. №* _____

Начальник відділу моніторингу та контролю _____ ***Я.П.Господаренко***

Показать результаты поиск...
90
96
30,646 50,363 Градусы

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.

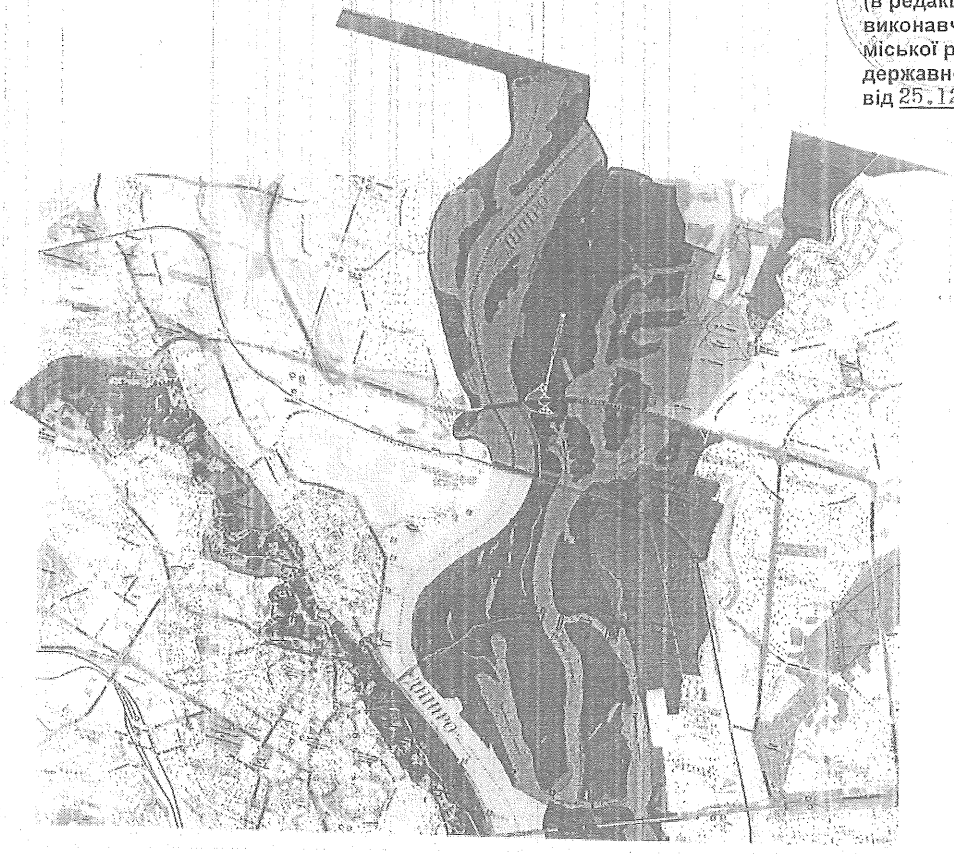
Заступник директора Департаменту –
начальник Управління збереження
історичного середовища та охорони
об'єктів культурної спадщини О. Никоряк

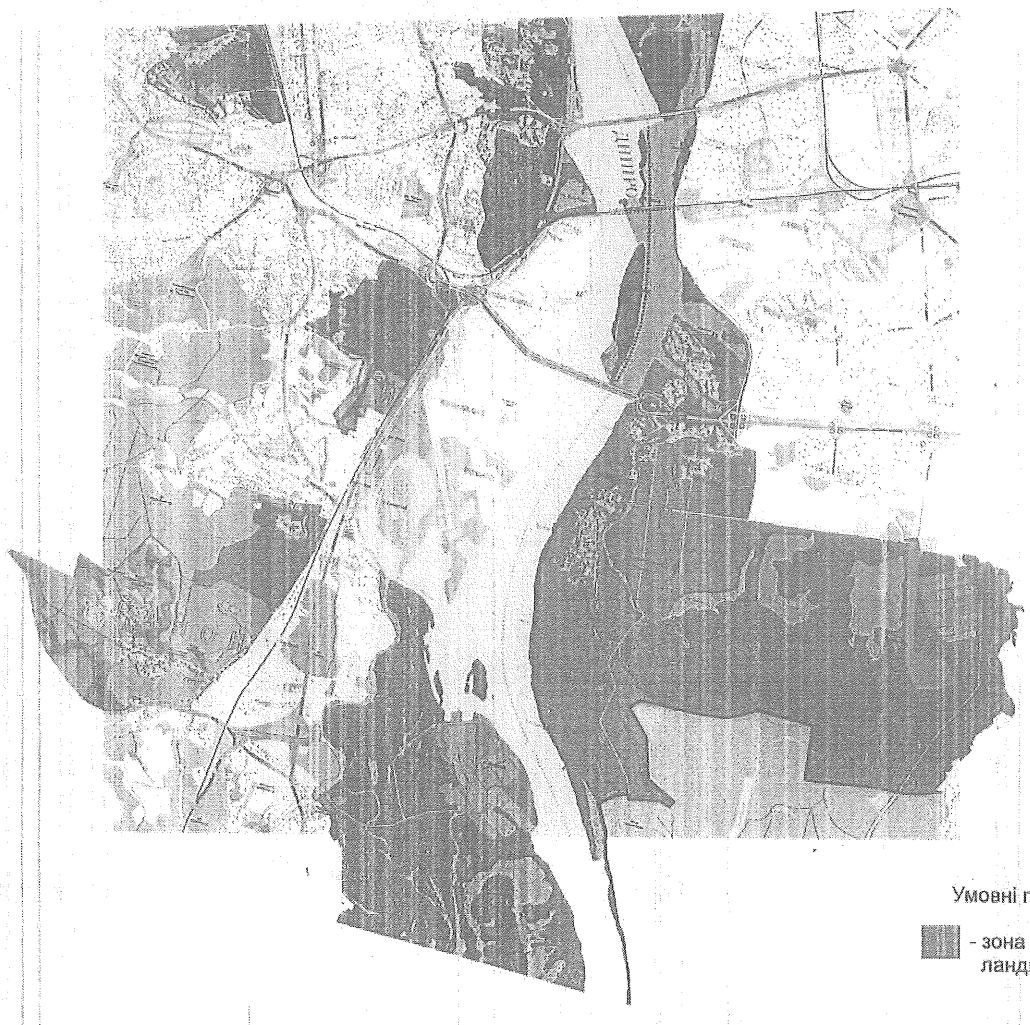
Тупчієнко 4259238
Гуменюк4259203

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)

Схема меж

Зон охоронюваного ландшафту





Умовні позначення:

- зона охоронюваного ландшафту

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:

Міщенка І.С. - головуючого, 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. - головуючого, 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 задоволення 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 забудови 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 забудови.

Позиція відповідача у відзиві на касаційну скаргу

11. Спірне 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 забудови 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 забудови 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 сталось 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 (суперфіцій) 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 обґрунтовані.

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

П О С Т А Н О В И В :

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

Ярослав Господаренко
Ігор Більовський, 2793764

вх. № 057/16834

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 № 16/26-15-12-04-16 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.

КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ
ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
ВХІДНИЙ №

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 ДПП 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

Наталія Рижова 482-15-21

Додаток

Тетяна

Номер рядка	Код ЄДРПОУ	Назва суб'єкта господарювання	ДПР	2013 рік			2014 рік			2015 рік			2016 рік			2017 рік			2018 рік			Залишок коштів на 01.01.2019
				Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2014	Відсоток від нормативу при розмірі майна згідно п. 8	Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2015	Відсоток від нормативу з урахуванням майна згідно нормативу	Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2016	Відсоток від нормативу з урахуванням майна згідно нормативу	Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2017	Відсоток від нормативу за розміром майна згідно п. 7	Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2018	Відсоток від нормативу з урахуванням майна згідно нормативу	Нараховано згідно нормативу	Сплачено станом на 01.01.2019	Відсоток від нормативу за розміром майна згідно п. 8	
1	32962703	ТОВ "Контактбудсервіс"	Дарниця	5365,1	5109,6	3%	6131,5	6131,5	3%	8 652,4	8 359,5	3%	13 823,7	13 475,6	3%	11 973,7	14 583,9	1,5%	11 973,7	5 573,2	1,5%	0,0

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Міщенку О. Г.
Гаршиній Г. А.

Прошу розглянути проект рішення від 10.06.2020 №08/231-1371/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О. М.

Для контролю за проходженням та тиражування

Лазор Л. В.
Непопу В. І. – до відома

Володимир ПРОКОПІВ

"10" червня 2020 року
№ 08/231 – 1371/ПР

08/231-1371/ПР
10.06.2020

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

«10» ЧЕРВНЯ 2020 р. № 08/279/8/014-1052

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 проєкт рішення «Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва» на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Додатки:

1. Проєкт рішення «Про відмову у поновленні товариству з обмеженою відповідальністю «Контактбудсервіс» договорів оренди земельних ділянок від 08.09.2005 №№ 63-6-00283, 63-6-00284, 63-6-00285, 63-6-00286 для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення у ж/м Осокорки-Центральні (3, 4, 5, 6 мікрорайони) у Дарницькому районі м. Києва». (2 арк.)
2. Пояснювальна записка до проєкту рішення. (7 арк.)
3. Матеріали до проєкту рішення. (63 арк.)
4. Електронна версія зазначених документів.

З повагою
Депутат Київської міської ради **Володимир Бохняк**

Виконавець:
Олесь Олійник
Тел. 063-140-88-55