



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№

ПРОЕКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва

Відповідно до статей 9,83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статті 651 Цивільного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 31 Закону України «Про оренду землі», пунктів 8.4, 11.4-11.6 договору оренди земельної ділянки від 30.01.2008 №66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва, враховуючи невиконання обов'язку завершити забудову земельної ділянки площею 0,3305 га на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, та використання вказаної земельної ділянки не за цільовим призначенням, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати в односторонньому порядку договір оренди земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладений між Київською міською радою та

товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва на підставі пункту 34 рішення Київської міської ради від 27.11.2003 № 236/1111 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею».

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

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

2.2. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

3. Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

4. 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

М. Буділов

І. Картавий

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

В. Слончак

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 30.01.2008
№ 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з
обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового
комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та
спортивним майданчиком на вул. Райдужній
у Дніпровському районі м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На підставі пункту 38 рішення Київської міської ради від 27.11.2003 № 236/1111 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею» між Київською міською радою (далі – Орендодавець) та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» (далі – Орендар) був укладений договір оренди земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) від 30.01.2008 № 66-6-00448 на 5 років для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва (далі – Договір).

Відповідно до пункту 8.4 Договору Орендар зобов'язався завершити забудову земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку та використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Орендар повинен був вирішити питання пайової участі та відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень та інші питання майнових відносин згідно діючого законодавства. Також орендар повинен був виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 01.06.2007 за № 19-5147, Київської міської санепідемстанції від 12.06.2007 за № 4182, Державного управління охорони навколишнього середовища від 30.05.2007 за № 1-14/39-4125/4, Головного управління охорони культурної спадщини від 03.10.2006 за № 5111 та дочірнього підприємства «Інститут генерального плану» від 26.04.2005 № 883.

Станом на 30.01.2013, тобто на момент закінчення строку дії Договору, Орендар не приступив до використання земельної ділянки за призначенням та не вчиняв визначених договором оренди дій для його продовження.

За зверненням товариства з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» до Господарського суду міста Києва з вимогою поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки судом 01.09.2016 було прийнято рішення у позові відмовити повністю. Суд дійшов висновку, що оскільки товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» не довело належними та доступними доказами факту дотримання положень статті 33 Закону України «Про оренду землі», а саме: повідомлення Ради про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди та надіслання проекту додаткової оренди до нього в обумовленні Законом строки, надання належних доказів на підтвердження продовження використання спірної земельної ділянки

та належне виконання своїх обов'язків за вказаним правочином, вимоги позову є необґрунтованими та безпідставними.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017 рішення Господарського суду міста Києва від 01.09.2016 скасовано та прийнято нове рішення, яким задоволено позовні вимоги.

За касаційною скаргою Київської міської ради на рішення Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017 постановою Вищого Господарського Суду України від 13.04 2017 у справі № 910/12404/16, яка є підставою для реєстрації права оренди, визнано укладеним договір про поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки та відповідно до статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Станом на 18.03.2018 Орендар не приступив до використання земельної ділянки за призначенням.

Зазначена земельна ділянка знаходиться в зоні щільної житлової забудови, оточена прибудинковими територіями житлових кооперативів та комунальних навчальних закладів, на ній розташовано два спортивних майданчика, які постійно використовуються за призначенням мешканцями навколишніх будинків. Спроба забудови зазначеної ділянки призведе до зростання напруги та конфліктів між мешканцями будинків та забудовниками.

Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором, а це встановлено у пункті 11.4 Договору.

Порушення забудовником умов Договору зумовило нанесення територіальній громаді міста Києва істотної шкоди, виявленій у недоотриманні запланованих грошових активів від забудовника у вигляді пайової участі в розвитку транспортної та інженерної інфраструктури.

2. Цілі та завдання прийняття проекту рішення

Цілями та завданнями прийняття даного проекту рішення є розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва.

3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає:

– розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва на підставі пункту 34 рішення Київської міської ради від 27.11.2003

№ 236/1111 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею»;

– надання доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з реєстрації договору оренди земельної ділянки площею 0,3305 га (кадастровий номер 8000000000:66:079:0038) від 30.01.2008 № 66-6-00448 та проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності;

– офіційне оприлюднення цього рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик»;

– 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

Дана сфера суспільних відносин врегульована статтями 9, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статтею 651 Цивільного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статтею 31 Закону України «Про оренду землі».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує додаткового виділення коштів з міського бюджету.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття проекту рішення

Прийняття даного проекту рішення зніме соціальну напругу у мікрорайоні та дозволить територіальній громаді вирішити багаторічні питання збереження від забудови земельної ділянки за вищевказаною адресою.

7. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання даного проекту рішення є депутати Київської міської ради VIII скликання, члени депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Буділов Михайло Михайлович, Картавий Іван Леонідович та Назаренко Володимир Едуардович.

8. Доповідач на пленарному засіданні

Доповідач на пленарному засіданні сесії Київської міської ради – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Буділов Михайло Михайлович.

Відповідальний за супроводження проекту рішення – керівник громадської приймальні депутата Київської міської ради VIII скликання Буділова М. М. Стукота Сергій Анатолійович (тел. 093-273-80-25).

Депутат Київської міської ради

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'M. Budilov', written over a faint circular stamp.

Михайло Буділов

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки



Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – „Орендодавець”, в особі Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю “ФІНДЖЕК” (м.Київ, вул.Драйзера, 24, зареєстроване Деснянською районною у місті Києві державною адміністрацією 14.04.2005 р. за №1 066 102 0000 001 612), в особі директора Кузьомки Ірини Іванівни, що діє на підставі Статуту, - 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 14.06.2007 р. №851/1512, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку (далі – об’єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об’єкт оренди

2.1. Об’єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- місце розташування – вул.Райдужна у Дніпровському районі м. Києва;
- розмір – 0,3305 (нуль цілих і три тисячі триста п’ять десятитисячних) га;
- цільове призначення – для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком;
- кадастровий номер 8000000000:66:079:0038.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації № Ю-03563/2007 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 05.10.2007р. № 162 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 1 246 822 (один мільйон двісті сорок шість тисяч вісімсот двадцять дві) грн. 16 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 5 (п’ять) років.

4. Орендна плата

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

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 4,5 (чотирьох цілих і п’яти десятих) відсотка від її нормативної грошової оцінки. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

4.3. У випадку, якщо цей Договір не підписаний Орендарем в установленому законодавством порядку протягом п’яти місяців з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради, зазначеного у п. 1.1. цього Договору, розмір орендної плати (зазначений у п. 4.2. Договору) на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у п’ятикратному розмірі, але не більше десяти відсотків на місяць від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у п’ятикратному розмірі, орендна плата розраховується та сплачується відповідно до п. 4.2. Договору.

4.5. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київської міської радою та внесення змін до цього Договору.

4.6. Зміна нормативної грошової оцінки Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно рівними частинами протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33211812700005, КЕКД 13050200 в ГУ ДКУ у м.Києві, МФО 820019. Одержувач: УДК у Дніпровському р-ні м.Києва, ідентифікаційний код 26077906. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

4.8. 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.

4.9. Розмір орендної плати може переглядатись у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством та у випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.

4.10. 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.

4.11. 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 землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар;

5.2. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку 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:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися земельною ділянкою;
- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- завершити будову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- 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) довідку про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цієї довідки передати її 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 пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 №271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва";
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень від 20.10.2006 № 156) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 01.06.2007 №19-5147, Київської міської санепідстанції від 12.06.2007 № 4182, Головного управління охорони культурної спадщини від 03.10.2006 № 5111, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 30.05.2007 №05-08/3131, Дніпровської районної у місті Києві державної адміністрації від 13.07.2006 №1-14/39-4125/4, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2005 № 883;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового комплексу;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 7% загальної площі квартир у житловому комплексі (крім службової) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної площі цього житлового комплексу, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- проектом будівництва житлового комплексу передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири у цьому житловому комплексі;
- 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;

- 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. Цей Договір складений у двох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)).

14.2. 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.

Орендодавець – Київська міська рада

Орендар – ТОВ „ФІНДЖЕК”



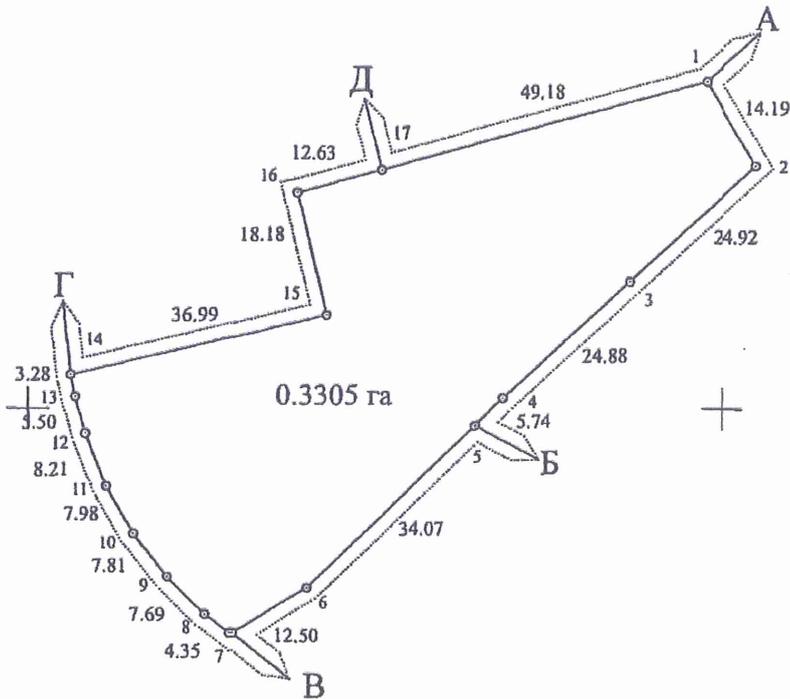
Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "30" січня 2008 р. за № 66-6-00448 у книзі записів державної реєстрації договорів.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА НАДАЄТЬСЯ В КОРОТКОСТРОКОВУ ОРЕНДУ

Товариству з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК"

адреса ділянки : вул. Райдужна у Дніпровському районі м. Києва

Кадастровий номер 8000000000:66:079:0038



Масштаб 1 : 1000

ОПИС МЕЖ

- Від А до Б Міські землі, не надані у власність чи користування
- Від Б до В Державна Академія житлово-комунального господарства
- Від В до Г Землі загального користування (вул.Райдужна)
- Від Г до Д Кооператив "Квазар-4"
- Від Д до А Кооператив "Автомат-1"

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





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IV СЕСІЯ V СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

14.06.2007 № 851/1512

Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК" земельної ділянки для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва

Відповідно до статей 93, 123, 124 Земельного кодексу України та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК" для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва.

2. Передати товариству з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК", за умови виконання пункту 3 цього рішення, у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,33 га для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК":

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

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

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

3.4. Питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва".

3.5. Питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень від 20.10.2006 № 156) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку .

3.6. Виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 01.06.2007 №19-5147, Київської міської санепідстанції від 11.10.2006 № 1258, Головного управління охорони культурної спадщини від 03.10.2006 № 5111, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 30.05.2007 №05-08/3131, Дніпровської районної у місті Києві державної адміністрації від 13.07.2006 №1-14/39-4125/4, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2005 № 883.

3.7. У складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового комплексу.

3.8. Передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 7% загальної площі квартир у житловому комплексі (крім службової) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік".

3.9. Сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної площі цього житлового комплексу, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік".

3.10. Проектом будівництва житлового комплексу передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири у цьому житловому комплексі.

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

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київради з питань земельних відносин.

Київський міський голова



Л.Черновецький

Нахабний забудовник захопив парк «Гірка Крістера» якому 150 років Зупинимо свавілля разом! Захистимо історію столиці!

Підпишіть петицію! це 1 хвилина



Протокол
юридичний інтернет-ресурс

УКР

РУС

Увійти

Зареєструватися

Спробуйте новий дизайн

Каталог юристів

Юридична дискусія

Цікаві судові рішення

Консультації

Новини

Юридичний світ

База рішень "Протокол"

Ви можете
роздрукувати
рішення суду з
нашого ресурсу.

Постанова ВГСУ від 13.04.2017 року у справі №910/12404/16

04.05.2017



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

13 квітня 2017 року Справа № 910/12404/16 Вищий господарський суд України у складі колегії суддів:

Головуючий суддя Яценко О.В., судді Бакуліної С.В., Поляк О.І. розглянувши матеріали касаційної скарги Київської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017 у справі № 910/12404/16 Господарського суду міста Києва за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінджек" до Київської міської ради третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору оренди поновленим в засіданні взяли участь представники:

- позивача: Маруніч Г.І. - відповідача: Перепелицін К.Н. - третя особа не з'явився **ВСТАНОВИВ:**

Т оваристо з обмеженою відповідальністю "Фінджек" (далі-позивач) звернулось до Господарського суду міста Києва з позовом про поновлення договору оренди земельної ділянки.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 01.09.2016р. (суддя Павленко Є.В.) в позові відмовлено повністю.

Суд дійшов висновку, що оскільки Товариство не довело належними та допустимими доказами факту дотримання положень [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#), а саме: повідомлення Ради про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди та надіслання проекту додаткової угоди до нього в обумовлені Законом строки, надання належних доказів на підтвердження продовження використання спірної земельної ділянки та належне виконання своїх обов'язків за вказаним правочином, вимоги позову є необґрунтованими та безпідставними.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017 р. (судді: Яковлев М.Л., Іоннікова І.А., Разіна Т.І.) рішення Господарського суду міста Києва від 01.09.2016 р. скасовано та прийнято нове рішення, яким задоволено позовні вимоги.

Визнано, з дня проголошення даної постанови, договір про поновлення договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю "Фінджек", зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008р. за №66-6-00448, укладеним в наступній редакції:

"ДОГОВІР

про поновлення договору оренди земельної ділянки

Київська міська рада (м.Київ, вул. Хрещатик, 36) - далі у тексті - "Орендодавець", в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, що діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" - з однієї сторони, та товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК" (ідентифікаційний код 33298167, місцезнаходження юридичної особи: 03039, м.Київ, провулок Червоноармійський, будинок 14; дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 14.04.2005, 1 066 102 0000 001612) - далі у тексті - "Орендар", в особі Генерального директора Мазура Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, - з другої сторони, на підставі [статті 792 Цивільного кодексу України](#), [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#), пункту 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 63/9120 (зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 195/1060), висновку до справи № А-20815 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 15 від 25.06.2015, уклали цей Договір про таке:

1.Поновити на 5 (п'ять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між Орендодавцем та Орендарем та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008 за № 66-6-00448, строк дії якого закінчився (далі у тексті - Договір оренди).

2.Викласти Договір оренди в наступній редакції:

"ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36) - далі у тексті - "Орендодавець", в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, що діє на підставі ст.42 кону України "Про місцеве самоврядування в Україні" - з однієї сторони, та товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК" (ідентифікаційний код 33298167, місцезнаходження юридичної особи: 03039, м. Київ, провулок Червоноармійський, будинок 14; дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 14.04.2005, 1 066 102 0000 001612) - далі у тексті- "Орендар", в особі Генерального директора Мазура Сергія Івановича, який діє на підставі Статуту, - 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 14.06.2007 № 851/1512, пункту 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 63/9120 (зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 195/1060), висновку до справи № А-20815 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 15 від 25.06.2015 передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку (далі - об'єкт оренди або Земельна ділянку), визначену цим Договором.

Земельна ділянка, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі [Земельного кодексу України від 25.10.2001 №2768-III](#).

Реєстрація права власності на об'єкт оренди здійснюється згідно з [Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухомому майні та їх обтяжень" від 01.07.2004 №1952-IV](#) одночасно з державною реєстрацією права оренди.

2.Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- місце розташування - вул. Райдужна у Дніпровському районі м.Києва;

- розмір - 0,3305 (нуль цілих три тисячі триста п'ять десятих тисячних) га;

- цільове призначення - для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком;

- кадастровий номер - 8000000000:66:079:0038.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м.Києві Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 16.01.2016 № 7777-26-7777.5-115/30-16 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 3 020 116 (три мільйони двадцять тисяч сто шістнадцять) грн та 46 коп.

2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її активному використанню.

3.Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

4. Орендна плата

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

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 4,5 (чотирьох цілих п'яти десятих) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

Обчислення розміру орендної плати за Земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

4.3. У випадку порушення термінів забудови Земельної ділянки, що визначені п.п.8.4. Договору, орендна плата встановлюється у двократному розмірі, що визначений у п.п.4.2. Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки.

4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у двократному розмірі, орендна плата розраховується та сплачується відповідно до п.п.4.2 Договору.

4.5. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, внесення змін до цього Договору та з урахуванням п.п.4.6. даного Договору.

4.6.Розмір орендної плати змінюється шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, якщо орендна ставка визначена у п.п.4.2. Договору нижча, ніж мінімальна орендна ставка, визначена чинним законодавством України.

Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради та доведення даного рішення до Орендаря для ознайомлення, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

4.7.Зміна нормативної грошової оцінки Земельної ділянки та її індексація, проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

4.8.Орендна плата вноситься Орендарем рівними частками за податковий (звітний) період, який останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33211812700005, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ у Дніпровському районі м.Києва, код ЄДРПОУ 38012871. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

4.9.Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватись Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.

4.10. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, зміни мінімального розміру орендної плати, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення

стану орендованої Земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

4.11. 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 иу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

4.12. За порушення Орендарем п.п.8.4. Договору щодо термінів забудови Земельної ділянки, останній зобов'язаний сплатити подвійну ставку орендної плати, визначеної у п.п.4.2. цього Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, за кожен день з моменту виявлення порушень до моменту його усунення.

Контроль за виконанням умов договору та виявлення порушень здійснюється Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в межах компетенції, визначеної рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 №116/890 "Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у Києві".

4.13. У випадку викупу даної Земельної ділянки Орендарем, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до моменту державної реєстрації права власності на дану Земельну ділянку.

4.14. У випадку відчуження об'єкта нерухомого майна, що належало Орендарю та розташоване на Земельній ділянці, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до оформлення відповідного права на дану Земельну ділянку новим власником даного нерухомого майна.

4.15. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює орган доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

5. Умови 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 землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

6.1. Сторони підтверджують, що Земельна ділянка, яка є об'єктом за цим Договором, передається в оренду у придатному для її використання стані та вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

6.2. Право оренди Земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права.

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;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі недоотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

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

8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов когo Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування понесених 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 переважне право перед іншими особами на поновлення Договору;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:

- завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;

- у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити в установленому порядку витяг з технічної документації (довідку) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частину з урахуванням зазначених змін. Після одержання цього витягу (довідки) передати його (її) до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки, копію витягу з технічної документації, засвідчену печаткою та підписом керівника Орендаря, передати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);

- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом 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 істиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни при виникненні відповідного права на землю у нового власника 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 органом доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату орендної плати;

- після подання до відповідного органу доходів і зборів податкової декларації з плати за землю, не пізніше 01 квітня та 01 жовтня поточного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату орендної плати, надавши засвідчені печаткою та підписом керівника Орендаря підтвердуючі документи, а саме: податкову декларацію з відміткою органу доходів і зборів про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною відміткою банку про сплату коштів;

- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах Земельної ділянки;

- питання пайової участі вирішити відповідно до законодавства;

- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження насаджень від 20.10.2006 № 56) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;

- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та міського середовища від 01.06.2007 № 19-5147, Київської міської санепідстанції від 11.10.2006 № 1258, Головного управління охорони культурної спадщини від 03.10.2006 № 5111, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 30.05.2007 № 05-08/3131, Дніпровської районної у місті Києві державної адміністрації від 13.07.2006 № 1- 14/39-4125/4, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2005 № 883, Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської державної адміністрації) від 07.10.2013 № 05704-21147;

- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового комплексу;

- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської державної адміністрації 7% загальної площі квартир у житловому комплексі (крім службової) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";

- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної площі цього житлового комплексу, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік";

- проектом будівництва житлового комплексу передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири у цьому житловому комплексі;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди Земельної ділянки надати копію цього Договору до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

8.5. Право на оренду Земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

8.6. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи її частини

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

10. Страхування об'єктів 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;

- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;

- ліквідації юридичної особи - Орендаря;

- набуття права власності на об'єкти нерухомості, що розташовані на орендованій іншою особою Земельній ділянці. В даному випадку в договорі про відчуження об'єктів нерухомості, що розташовані на Земельній ділянці, що є предметом цього Договору визначається суб'єкт (Орендар за цим Договором або новий власник об'єктів нерухомості), який сплачує оренду відповідно до розмірів встановлених цим Договором та несе відповідальність за зобов'язаннями передбаченими цим Договором для Орендаря, до моменту оформлення новим власником нерухомості відповідного права на дану Земельну ділянку.

Договір припиняється також в інших випадках, передбаченим законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- у разі необхідності використання Земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законодавством;
- 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, тематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови Земельної ділянки, встановлених п.п.8.4. Договору, здійснення без згоди Орендодавця 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 п.п.5.1. та 8.4. цього Договору.

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами 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 та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором.
- 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 частини у суборенду в порядку встановленому чинним законодавством України.

13.2. умови договору суборенди Земельної ділянки повинні обмежуватися умовами даного договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення.

14.1. Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

14.2. витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар."

3. Даний Договір є невід'ємною частиною Договору оренди, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008 за № 66-6-00448, і набуває чинності з дня її нотаріального посвідчення в установленому порядку.

4. Орендар сплачує оренду плату за період від дня закінчення дії Договору оренди до дня поновлення його дії у порядку та розмірах, встановлених Договором оренди.

5. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цієї угоди, сплачує Орендар.

6. Усі спори, пов'язані з виконанням умов цього Договору, вирішуються в судовому порядку із застосуванням чинного законодавства України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

7. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник - для зберігання у Орендаря, один - для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів Виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один - для зберігання у нотаріуса."

Апеляційний господарський суд, встановивши, що позивач (орендар) після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки продовжує користуватися орендованою ділянкою та виконує обов'язки землекористувача за договором оренди земельної ділянки, а відповідач (орендодавець) ані в місячний строк після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, ані станом на день подачі позову не направляв позивачу повідомлення про відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки, дійшов висновку про наявність у позивача права на поновлення договору оренди землі. При цьому, оскільки відповідач ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди спірної земельної ділянки про його поновлення, чим порушує вимоги [Закону України "Про оренду землі"](#) та права і охоронювані законом інтереси позивача, вимоги позову підлягають до задоволення.

Київська міська рада в касаційній скарзі просить постанову апеляційного господарського суду скасувати з підстав порушення норм матеріального та процесуального права, а рішення господарського суду першої інстанції залишити в силі.

Заявник вважає, що за нормою [ст. 33 Закону України "Про оренду землі"](#) у випадку пролонгації договору оренди землі орендар має надіслати проект додаткової угоди. При цьому, суд апеляційної інстанції не врахував, що позивач, звернувшись до відповідача із заявою про продовження строку договору, пропустив місячний строк, встановлений ч. 2 ст. 33 згаданого закону; за умовами договору таке звернення мало бути до відповідача не пізніше 30.10.2012, тоді як позивач звернувся про поновлення договору 15.01.2013.

Заявник, посилаючись на [ст. 15 ЦК України](#), доводить відсутність зі свого боку невизнання, оспорювання або порушення права позивача на поновлення спірного договору, оскільки третьою особою у цій справі був підготовлений проект рішення міської ради про поновлення договору оренди; позивач не довів наявність відмови/ухилення/зволікання відповідача в укладенні додаткової угоди про поновлення спірного договору, які б могли бути оскаржені в суд.

ТОВ "Фінджек" у відзиві проти задоволення касаційної скарги заперечує з тих мотивів, що спірні відносини стосуються не реалізації переважного права на поновлення договору, а поновлення договору з підстав, визначених ч. 6 [ст. 33 Закону України "Про оренду землі"](#), тому вважає оскаржувану постанову у справі такою, що прийнята без порушення норм матеріального та процесуального права, просить залишити її без зміни, а касаційну скаргу без задоволення.

Ухвалою Вищого господарського суду України від 15.03.2017 у складі колегії: головуючий, суддя - Яценко О.В., судді - Бакуліної С.В., Поляк О.І. касаційна скарга Київської міської ради прийнята до провадження, справа призначена до розгляду у судовому засіданні на 30.03.2017.

30.03.2017 в судовому засіданні оголошено перерву до 06.04.2017.

Ухвалою Вищого господарського суду України від 06.04.2017 строк розгляду справи продовжено, розгляд справи відкладено на 13.04.2017.

Учасників судового процесу відповідно до статті [111 4 ГПК України](#) належним чином повідомлено про час і місце розгляду касаційної скарги.

Колегія суддів Вищого господарського суду України, переглянувши у касаційному порядку судові акти, на підставі встановлених фактичних обставин справи, перевіривши застосування судом першої та апеляційної інстанції норм матеріального та процесуального права, дійшла висновку, що касаційна скарга підлягає частковому задоволенню з наступних підстав.

Судом встановлено рішенням Київради від 14 червня 2007 року № 851/1512 Товариству було передано в оренду земельну ділянку загальною площею 0,33 га для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком за адресою: місто Київ, вулиця Райдужна.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 24 грудня 2007 року в справі № 30/491, що набрало законної сили, було визнано укладеним між сторонами договір оренди спірної земельної ділянки.

Судом встановлено, що 30 січня 2008 року вищезазначений договір у встановленому законом порядку був зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що вчинено запис за № 66-6-00448.

У матеріалах справи наявна копія акту приймання-передачі земельної ділянки в оренду від 30 січня 2008 року, за яким спірна ділянка була передана Товариству в користування.

У пункті 3.1. спірного правочину передбачено, що даний договір укладено на 5 років.

З огляду на вищевикладене, суд дійшов висновку про те, що встановлений пунктом 3.1 зазначеного договору п'ятирічний строк його дії закінчився 30 січня 2013 року.

Частиною 6 [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#) (в редакції на час виникнення спірних правовідносин) передбачена наступна підстава поновлення договору оренди, а саме у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Таким чином, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#), необхідна наявність наступних юридичних фактів: орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Як встановлено судовою колегією апеляційного господарського суду, позивач, по-перше, після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки продовжує належним чином користуватися орендованою ділянкою та виконує обов'язки землекористувача за договором оренди земельної ділянки, в тому числі сплачувати орендну плату. Дана обставина підтверджується довідкою ДПІ у Дніпровському районі Головного управління ДФС у м.Києві № 7648/10/26-53-12-04-10 від 05.07.2016р.; 28.10.2016р. між позивачем та Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської ради (Київської міської державної адміністрації) був укладений договір №150 пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, предметом якого є сплата позивачем пайової участі на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва у зв'язку з будівництвом житлового комплексу (загальна площа квартир - 7739,60 кв.м.) з вбудованими нежитловими приміщеннями загальною площею 683,50 кв.м., підземним паркінгом на 112 м/місць загальною площею 2578,80 кв.м. та відкритої автостоянки автомобілів на 3 м/місць по вул. радужній в Дніпровському районі м.Києва.

По-друге, ані в місячний строк після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, ані станом на день подачі позову відповідач не направляв позивачу повідомлення про відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки, хоча після закінчення строку договору пройшло майже 3 роки; відповідач не спростував, що додаткову угоду до договору оренди спірної земельної ділянки про його поновлення, не укладено, що порушує вимоги [Закону України "Про оренду землі"](#) та права і охоронювані законом інтереси позивача.

Таким чином, встановивши факт належного виконання орендарем умов договору оренди; повідомлення про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди на новий строк; не надіслання орендодавцем у встановлений законом строк відмови у поновленні договору на новий строк; продовження використання позивачем земельної ділянки після закінчення строку дії договору; касаційна інстанція визнає правомірним висновком апеляційного господарського суду про наявність у позивача права на поновлення договору оренди землі.

Одночасно, задовольняючи вимоги позову та визнаючи договір про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеним, апеляційний господарський суд взяв до уваги проект договору та акт приймання-передачі цього проекту про поновлення договору оренди спірної земельної ділянки від 21.03.2016 р., які підписані позивачем та третьою особою (Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)).

При цьому, суд апеляційної інстанції не врахував наступне.

За змістом норми [ст. 33 Закону України "Про оренду землі"](#) у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Зазначена норма надає право орендарю вимагати укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі на тих самих умовах, які були передбачені договором, а орендодавець зобов'язаний до укладення такої додаткової угоди.

Таким чином, в спірному випадку укладенням додаткової угоди умови договору оренди землі не можуть змінюватися.

Такий підхід не позбавляє сторони права в подальшому узгоджувати на свій розсуд умови договору, який був укладений та поновлення якого вимагає позивач.

Обгрунтовано визнавши право орендаря поновити договір оренди землі, суд апеляційної інстанції не врахував, що закон імперативно визначає, що поновлення договору відбувається на тих самих умовах, тому після встановлення обставин, які є підставою поновити раніше укладений договір, останній продовжує діяти на тих самих умовах.

Інший підхід апеляційного господарського суду, зокрема викладення договору у іншій редакції, означає, що орендодавець примушений до укладення договору на умовах, які ним не погоджувалися, за відсутності законних підстав для зобов'язання його укласти договір саме на певних умовах, зокрема зазначених у резолютивній частині оскаржуваної постанови.

Враховуючи відсутність підстав в частині визначення умов договору та врегулювання правовідносин сторін шляхом визнання укладеним договором у іншій редакції ніж та, що відповідає раніше укладеному договору, суд апеляційної інстанції помилково застосував редакцію договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, що отриманий позивачем за актом приймання-передачі від 21.03.2016р..

Оскільки позов обумовлений порушенням права орендаря на поновлення дії раніше укладеного договору і спір у даній справі не пов'язаний із врегулюванням розбіжностей при укладенні договору, тому визнання укладеним підлягає договір про поновлення договору оренди земельної ділянки в запропонованій редакції щодо поновлення договору оренди землі на тих самих умовах, які були передбачені договором, за винятком зміненої редакції самого договору оренди землі.

Відповідно до ст. 111 [9 ГПК України](#) касаційна інстанція за результатами розгляду касаційної скарги має право, зокрема змінити рішення першої інстанції або постанову апеляційної інстанції.

Враховуючи, що для прийняття рішення по суті спору встановлення фактичних обставин не вимагається, колегія суддів Вищого господарського суду України вважає за необхідне змінити оскаржувану постанову, виключивши з тексту договору про поновлення договору оренди земельної ділянки викладену редакцію договору оренди, що підлягає поновленню.

Відповідно до норми [ст. 49 ГПК України](#) якщо суд апеляційної або касаційної інстанції чи Верховний Суд України, не передаючи справи на новий розгляд, змінює рішення або ухвалює нове, суд відповідно змінює розподіл судових витрат.

Таким чином, у зв'язку зі зміною судового рішення за наслідками його перегляду в касаційному порядку витрати по сплаті судового збору за касаційний перегляд судового рішення покладаються на сторони пропорційно.

Керуючись ст. ст. 111 [5](#), [111 7](#), [111 9](#), [111 11](#) [Господарського процесуального кодексу України](#), суд

ПОСТАНОВИВ:

1. Касаційну скаргу Київської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017 р. у справі № 910/12404/16 задовольнити частково.
2. Постанову Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017р. у справі № 910/12404/16 змінити.
3. Пункт 3 резолютивної частини постанови Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017р. у справі № 910/12404/16 викласти в наступній редакції:

"Визнати, з дня проголошення даної постанови, договір про поновлення договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю "Фінджек", зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008р. за №66-6-00448, укладеним в наступній редакції:

"ДОГОВІР

про поновлення договору оренди земельної ділянки

Київська міська рада (м.Київ, вул. Хрещатик, 36) - далі у тексті - "Орендодавець", в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, що діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" - з однієї сторони, та товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНДЖЕК" (ідентифікаційний код 33298167, місцезнаходження юридичної особи: 03039, м.Київ, провулок Червоноармійський, будинок 14; дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 14.04.2005, 1 066 102 0000 001612) - далі у тексті - "Орендар", в особі Генерального директора Мазура Сергія Івановича, що діє на підставі Статуту, - з другої сторони, на підставі [статті 792 Цивільного кодексу України](#), [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#), пункту 6 статті 34 Порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 63/9120 (зі змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 195/1060), висновку до справи №А-20815 постійної комісії з питань містобудування, архітектури та землекористування Київської міської ради до протоколу № 15 від 25.06.2015, уклали цей Договір про таке:

1. Поновити на 5 (п'ять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між Орендодавцем та Орендарем та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008 за № 66-6-00448, строк дії якого закінчився, на тих самих умовах".
2. Даний Договір є невід'ємною частиною Договору оренди, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.01.2008 за № 66-6-00448, і набуває чинності з дня її нотаріального посвідчення в установленому порядку.
3. Орендар сплачує оренду плату за період від дня закінчення дії Договору оренди до дня поновлення його дії у порядку та розмірах, встановлених Договором оренди.
4. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цієї угоди, сплачує Орендар.
5. Усі спори, пов'язані з виконанням умов цього Договору, вирішуються в судовому порядку із застосуванням чинного законодавства України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.
6. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник - для зберігання у Орендаря, один - для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів Виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один - для зберігання у нотаріуса."
4. В решті постанову Київського апеляційного господарського суду від 09.02.2017р. у справі № 910/12404/16 залишити без зміни.

5. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю "Фінджек" (03039, м. Київ, пров. Червоноармійський, буд. 14, код ЄДРПОУ 33298167) на користь Київської міської ради (01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, ідн. код 22883141) судовий збір за касаційний перегляд судового рішення у розмірі 826 (вісімсот двадцять шість) грн 80 коп.

Доручити Господарському суду міста Києва видати наказ.

Головуючий суддя **О.В. Яценко** Судді **С.В. Бакуліна** **О.І. Поляк**

Джерело: [ЄДРСР - реєстраційний №66022346](#)

Популярні новини



Розпочав свою роботу Єдиний інформаційно-довідковий центр Судової влади України

Популярні консультації



НЕ ЗНАЄШ, ЯК ОФОРМИТИ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ?

Семінари



Популярні судові рішення



ВСУ: Нарахування підвищеної відсоткової ставки у разі прострочення позичальником кредитних зобов'язань НЕ вважається неустойкою, тому при стягненні цієї суми застосовується загальний строк позовної давності (ВСУ від 18 жовтня 2017 року №6-1964цс16)

Юридичні застереження.

Protokol.com.ua володіє авторськими правами на інформацію, яка розміщена на веб - сторінках даного ресурсу, якщо не зазначено інше. Під інформацією розуміються тексти, коментарі, статті, фотозображення, малюнки, скрин-шоти, скани, відео, аудіо, інші матеріали. При використанні матеріалів, розміщених на веб - сторінках «Протокол» наявність гіперпосилання відкритого для індексації пошуковими системами на protokol.com.ua обов'язкове. Під використанням розуміється копіювання, адаптація, рерайтинг, модифікація, тощо.

[Повний текст](#)

Copyright © 2014-2018 «Протокол». Всі права захищені.

Ресурс

Про ресурс "Протокол"
Команда "Протокол"
Реклама на "Протокол"

Меню

Каталог юристів
Юридична дискусія
Цікаві судові рішення
Консультації
Новини
Юридичний світ

Зареєструватися

igadgets.com.ua
www.czm.kiev.ua
alt-center.com
vnc-vesna.ru
stop-zavisimost.com
agrotechnika.com.ua
dom-prestarelih.com.ua
domprestarelyh.com.ua
narkologicheskij-centr.com
narko-klinika.com.ua

Присднуйтеся до нас у соцмережах



Handwritten signatures and notes, including the name "Кичменко" and some illegible scribbles.

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ
ТА ДИЗАЙНУ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 235 10 25, 221 25 45, тел./факс: 2794167, <http://www.grad.kiev.ua>

01.06.04 № 19-5147

Начальнику Головного управління
земельних ресурсів
Муховикову А.М.

на згоду Київського міського голови
від 25.11.2005 № Д-1489

ВИСНОВОК

щодо використання земельної ділянки, наявних містобудівних обмежень та умов, які мають
враховуватись проекту відведення земельної ділянки

Об'єкт: Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованим
приміщенням спортивного залу загального користування, відкритим
спортивним майданчиком та паркінгом

Адреса об'єкта: вул. Райдужна, Дніпровський район м. Києва

Замовник: ТОВ "Фінджек"

Адреса замовника: м. Київ,

Містобудівна характеристика земельної ділянки:

- відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови.

На підставі позитивного висновку постійної комісії з питань землекористування від 17.10.2005 № К-4508 заявнику надана згода Київського міського голови від 25.11.2005 № Д-1489 на розроблення документації з землеустрою щодо надання в оренду земельної ділянки.

Замовником отримано позитивні висновки щодо надання в оренду земельної ділянки під будівництво за зазначеною адресою:

ДП "Інститут Київгенплан" АТ "Київпроект" - лист від 26.04.2005 № 883;

Дніпровської районної у місті Києві державної адміністрації - лист від 13.07.2006 № 1-14/39-4125/4;

Головного управління культури охорони культурної спадщини - лист від 03.10.2006 № 5111;

Управління охорони навколишнього природного середовища - лист від 03.11.2006 № 071/07-7-10/3787.

Згідно з чинним містобудівним законодавством, відповідними нормами та правилами, для даної земельної ділянки визначені наступні містобудівні обмеження та умови землекористування:

- подовжити термін дії згоди Київського міського голови у встановленому законодавством порядку;
- отримати згоду Дніпровської РДА, як замовника містобудівної документації та позитивний висновок КО "Центр містобудування та архітектури" як розробника Схеми планування частини Дніпровського району м. Києва; Київській міській санепідемстанції, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві, Постійної комісії Київської міської ради з питань сім'ї, молоді, спорту та туризму;
- умови та обмеження землекористування, зазначені у висновках перелічених вище організацій, повинні бути враховані у проекті землеустрою;
- зобов'язати забудовника одержати в Головному управлінні містобудування, архітектури та дизайну міського середовища архітектурно-планувальне завдання, розробити проектну документацію та отримати дозвіл на будівельні роботи в установленому законодавством порядку;
- при підготовці правостановлюючих документів на земельну ділянку, межі земельної ділянки уточнити містобудівним обґрунтуванням визначення параметрів окремого об'єкта містобудування, розробленого і погодженого в установленому порядку у відповідності до ДПТ "Черемшини"

- розробленим КО "Центр містобудування та архітектури";
- на підставі ст. 16 Закону України "Про планування та забудову територій" та п.4 ст. 42 Земельного кодексу України зобов'язати замовника виконати і затвердити в РДА проект розподілу території кварталу (частини) з метою розмежування земельних ділянок, визначення площі і меж прибудинкових територій існуючих житлових будинків та надлишків земельних ділянок призначених для подальшого спорудження об'єкту і благоустрою території;
 - встановити гранично допустимі поверховість об'єкту та щільність забудови відповідно до вимог п.2.3.1. Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587 та п. 3.7, 3.8 ДБН 360-92**;
 - земельну ділянку надати поза межами червоних ліній вулиць;
 - об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
 - створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;
 - згідно ст.5 Закону України "Про основи містобудування" урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;
 - питання майново-правового характеру вирішити в установленому законодавством порядку;
 - передбачити влаштування під'їздів та паркінгів, гостьової автостоянки (п.3.11, 7.43, табл.7.5, 7.6 ДБН 360-92**);
 - забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;
 - замовнику до погодження проектної документації в установленому порядку забезпечити виконання ст. 25 Закону України "Про архітектурну діяльність" та ст. 18 Закону України "Про планування та забудову територій" для врахування громадської думки;
 - оскільки будівництво об'єкта призведе до ліквідації існуючого спортивного майданчику на перших поверхах новобудови передбачити наявність спортивного комплексу;
 - питання прийняття рішення про передачу конкретної земельної ділянки та термін землекористування належить до компетенції Київської міської ради;
 - питання визначення землекористувача не входить до компетенції Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища.

На підставі згоди Київського міського голови та з урахуванням зазначених вимог, Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища не заперечуватиме проти надання в короткострокову оренду земельної ділянки в установленому законодавством порядку для будівництва житлового комплексу з вбудовано- прибудованим приміщенням спортивного залу загального користування, відкритим спортивним майданчиком та паркінгом, без права забудови до погодження і затвердження містобудівної та проектної документації у встановленому законодавством порядку.

Проект землеустрою погодити в Головному управлінні містобудування, архітектури та дизайну міського середовища в установленому порядку.

При невиконанні вище зазначених умов, чинність даного листа (висновку) втрачає свою дію, при цьому усі витрати пов'язані з виконанням робіт по оформленню матеріалів відведення земельної ділянки належать до комерційного ризику замовника.

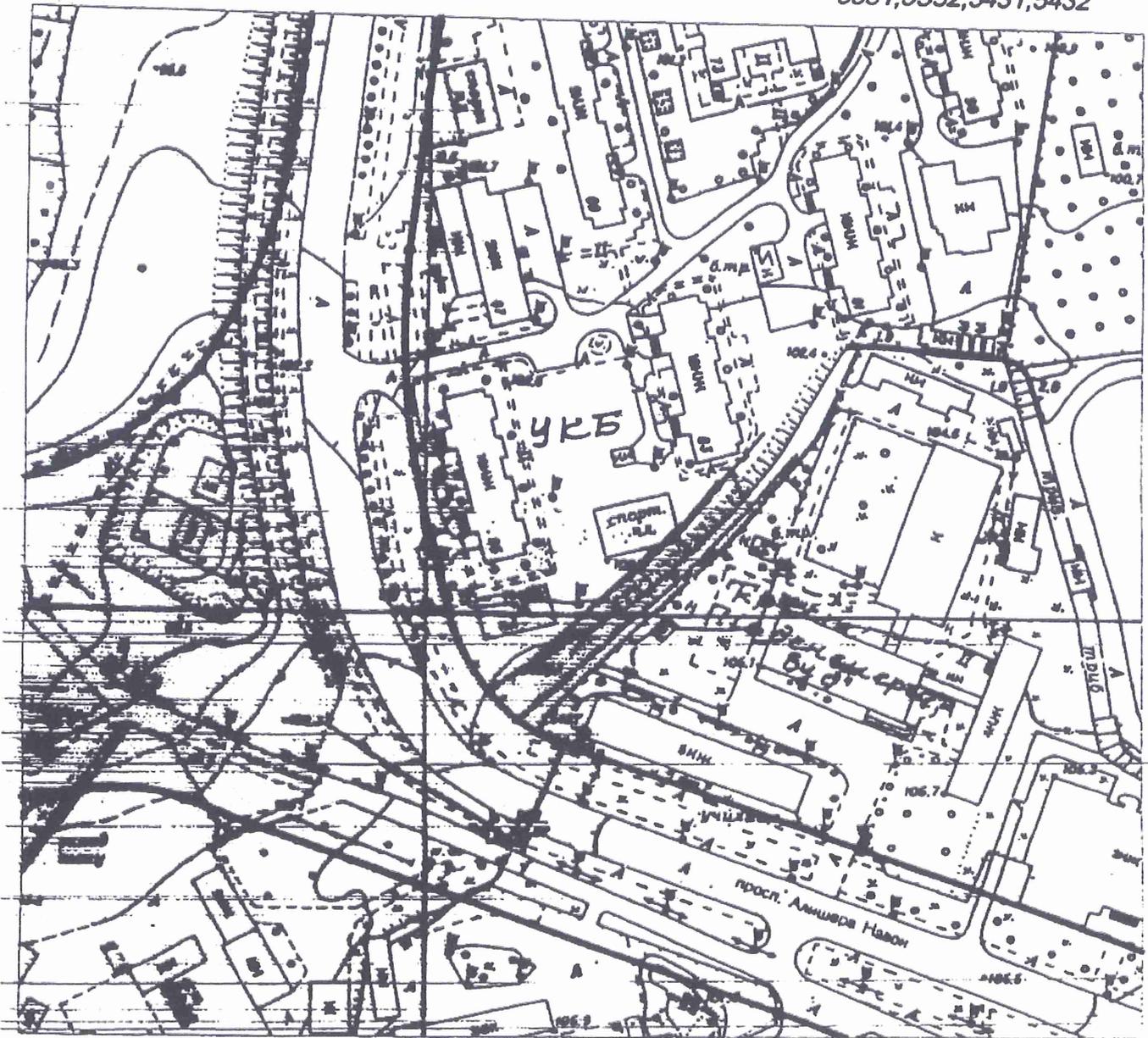
Додаток: схема місця розташування земельної ділянки на звороті аркуша.

Начальник



В.Присяжнюк

5531,5532,5431,5432



Начальник департаменту

Заступник начальника

Виконав

Є. Безуглий

Р. Данильчук

С. Біленко

масштаб 1:2000

замовлення 05-9374



КИЇВГОЛОВОАРХІТЕКТУРА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕЯКІВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: житловий комплекс з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

2. Інформація про замовника: ТОВ «Фінджек»

Адреса: м. Київ, вул. Драйзера, 24

3. Наміри забудови: будівництво житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: вул. Райдужна у Дніпровському районі м. Києва

5. Документ, що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.01.2011 № 66-6-00448

6. Площа земельної ділянки: відповідно до договору оренди земельної ділянки – 0,3305 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва, житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

8. Посилання на містобудівну документацію:

– Генеральний план міста та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– Концепція стратегічного розвитку міста Києва (перша стадія Генерального плану розвитку міста Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджену рішенням Київської міської ради від 16.09.2010

ГКА експлуат. №280 від 12.03.2011

20418

21

№ 35/4847.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території багатоповерхової житлової забудови

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта:

Площа земельної ділянки	0,3305	га.
Площа забудови	735	кв.м.
Поверховість	24	пов.
Загальна площа будинку з паркінгом	13854,7	кв.м.
Загальна кількість квартир	132	кварт.
Кількість місць в паркінгу	112	м/м

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівлі:

24 поверхи.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: визначити відповідно до нормативно-правових актів (табл. 2.1 ДБН 360-92**).

3. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:

- проектування вести із врахуванням нормативної відстані від сусідніх будинків;
- визначити відповідно до чинного нормативно-правового законодавства та вимог ДБН 360-92**;
- будівництво провести не виходячи за межі лінії забудови вул. Райдужної;
- будівництво провести розмістивши об'єкти, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

4. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, бережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

- проектування вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України та



інших нормативних документів;

– врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";

– у складі проекту будівництва виконати містобудівні 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;

– у складі проектної документації виконати комплексний містобудівний аналіз кварталу і на матеріалах інвентаризації розробити концепцію розвитку забудови території кварталу;

– передбачити недопущення погіршення умов проживання мешканців сусідніх житлових будинків;

– врахувати характер оточуючої забудови;

– передбачити застосування високоякісних матеріалів для зовнішнього опорядження;

– урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце об'єкта містобудування, згідно із ст. 5 Закону України "Про основи містобудування";

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– забезпечити виконання вимог земельного сервітуту відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;

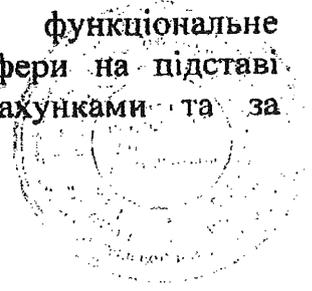
– розробити заходи щодо захисту існуючих та прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;

– передбачити енергозберігаючі технології;

– забезпечити дотримання необхідних санітарно-гігієнічних та пожежних розривів;

– враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва до початку розробки проектної документації замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про дане будівництво з метою урахування громадської думки про прийняття остаточного рішення щодо доцільності будівництва даного об'єкта;

– до початку проектування визначити функціональне призначення об'єктів обслуговування та соціальної сфери на підставі завдання на проектування за містобудівними розрахунками та за



погодженням з Дніпровською районною у місті Києві державною адміністрацією.

5. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:

– визначити відповідно до правил пожежної безпеки, санітарних вимог, вимог ДБН 360-92**, з урахуванням лінії забудови вулиці. Забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

6. Охоронні зони інженерних комунікацій:

– створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

– господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;

– передбачити заходи щодо непотрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації;

– забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови.

7. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:

Отримати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування:

Проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалі (відповідно Постанови Кабміну №1146 від 20.07.2000 (п.п. 17,18) та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроєктовані мережі.

8. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

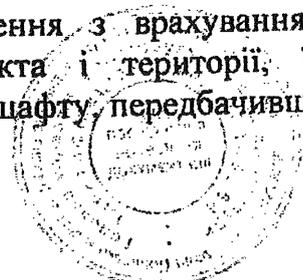
– виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

– передбачити створення зони відпочинку з встановленням лав, урн, передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та прилеглої території;

– передбачити раціональне використання земельної ділянки;

– здійснити влаштування квітників і газонів;

– розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши



додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів, а також передбачивши влаштування додаткового спортивного майданчика замість двох ліквідованих;

– передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до ДБН 360-92**.

9. Забезпечення умов транспортно - пішохідного зв'язку

– врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;

– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;

- відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

– передбачити забезпечення транспортного обслуговування території, влаштування під'їздів відповідно до вимог ДБН 360-92** та умов ГУ ДАІ України в м. Києві;

– забезпечити під'їзд в параметрах згідно з вимогами ДБН 360-92**;

- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;

– у складі проектної документації розробити раціональну транспортно-пішохідну схему зв'язків і розрахунки щодо додаткового навантаження на існуючу дорожно - транспортну мережу.

10. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:

– передбачити гостьові автостоянки та місця для зберігання автотранспорту згідно з нормативами в межах відводу та поза межами червоних ліній вул. Райдужної, охоронних зон інженерних мереж та в межах землевідводу.

11. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:

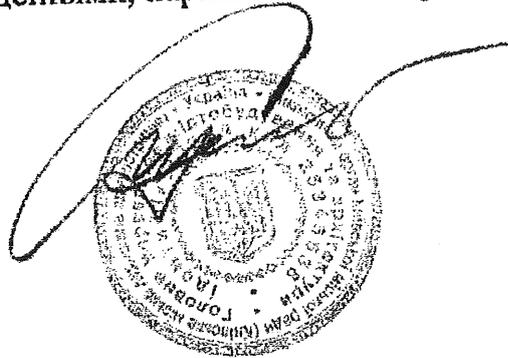
ділянка не належить до території захисту традиційного характеру середовища.



До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або видачі дозволу на виконання будівельних робіт необхідно подати затверджену проектну документацію до Київголовархітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком.

Начальник



С. А. Целовальник

Код форми за ЗКУД

Код закладу за ЗКПО

Міністерство охорони здоров'я України

КИЇВСЬКА МІСЬКА САНЕПІДСТАНЦІЯ

МЕДИЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

Форма №

3 0 1 / 0

Затверджена наказом МОЗ України 11.07.2000р. № 160

№ 487 від 12.06.07

ВИСНОВОК № 898 від 12.06.07р.**щодо вибору (відведення) земельної ділянки під забудову**

1. **Назва об'єкта, для якого вибирається ділянка, його відомча підпорядкованість:**
для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком для ТОВ „Фінджек”
2. **Потужність об'єкта:** -
3. **Кошторисна вартість:** -
4. **Відповідність генеральному плану:** погоджено
Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 01.06.07р. №19-5147. та ДП „Інститут „Київгенплан” АТ „Київпроект” від 26.04.05р. №883
5. **Місце знаходження ділянки /область, місто, район/:**
м. Київ. Дніпровський район, вул.Райдужна.
6. **Перелік документів, на підставі яких зроблено висновок:**
 - Лист-звернення ТОВ „Фінджек” від 2007р. б/н: б/д.
 - Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у складі:
 - Копія згоди Київського міського голови від 25.11.2005р. №Д-1489;
 - Копія листа ДП „Інститут „Київгенплан” АТ „Київпроект” від 26.04.05р. №883;
 - Копія висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 01.06.07р. №19-5147.
 - Копія висновку Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м.Києві від 30.05.07р. №05-08/3131;
 - Копія акту попереднього обстеження зелених насаджень від 24.05.07р.;
 - Копія листа управління охорони навколишнього природного середовища від 03.11.06р. №071/07-7-10/3787;
 - Копія результатів санітарно-епідеміологічної експертизи Інституту гігієни та медичної екології ім.О.М.Марзєєва від 07.06.07р. №19/3176;
 - Копія листа Дніпровської районної в м. Києві Державної адміністрації від 13.07.06р. № 1-14/39-4125/4;
 - Витяг з протоколу засідання Постійної комісії з питань сім'ї, молоді, спорту та туризму від 07.06.07р.;
 - Передпроектні пропозиції 2007р.;
 - Черговий кадастровий план.
7. **Чи проводився огляд ділянки в натурі:** - ділянка обстежена комісією у складі: зав.відділенням планування, забудови та експертизи проектів відділу гігієнічних проблем екології Степури Н.Д.
8. **Характеристика земельної ділянки (території):**
 - а) розмір(площа) – 0,3276 га, площа ділянки буде уточнена при винесенні меж в натуру;
 - б) рельєф - спокійний;
 - в) вид ґрунту - супіски;
 - г) висота стояння ґрунтових вод - геолого-вишукувальні роботи не проводились;
 - д) наявність заболочення - заболоченості на ділянці немає;
 - е) наявність зелених насаджень – дерева, газон
9. **Використання ділянки (території) в минулому (протягом останніх ста років):** на ділянці розташовані два спортивні майданчики, якими користуються мешканці прилеглих будинків.
10. **Розміщення ділянки по відношенню до навколишньої території, існуючих будівель, до якої функціональної зони належить ділянка в генеральному плані міста чи схемі районного планування:**
Земельна ділянка знаходиться в лівобережній планувальній зоні міста. Ділянка межує: з північного заходу - з торцями житлових будинків та прибудинковими територіями існуючих житлових будинків, з півночі - територія кооперативу „Автомат-1”, з південного сходу - землі не надані у власність чи користування, з півдня - земельна ділянка Державної Академії ЖКГ. На частині ділянки розміщені спортивні майданчики, якими користуються мешканці прилеглих будинків. Замовником надано копію протоколу засідання Постійної комісії з питань сім'ї, молоді, спорту та туризму від 07.06.07р. яким погоджено в принципі відкриття

спортивного майданчику до житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та паркінгами. Також надані передпроектні пропозиції щодо будівництва комплексу в складі яких виконаний містобудівний розрахунок, та надано результати санітарно-епідеміологічної експертизи виконані фахівцями Інституту гігієни та медичної екології ім.О.М.Марзєєва від 07.06.07р. №19/3176. Згідно результатів санітарно-епідеміологічної експертизи інсоляція приміщень дворового фасаду будинку №63 в південній секції забезпечуватиметься нормативний час за умови що висота будівлі, яка проектується не повинна перевищувати 70м. На ділянці вздовж межі території ПТУ будівництво прибудови можливо висотою до 2-х поверхів (8м.).

11. **Характеристика можливого впливу названого об'єкта будівництва на навколишнє середовище і гігієнічні умови проживання населення:**
на навколишнє природне середовище і гігієнічні умови проживання населення не впливає, можливе забруднення викидами автотранспорту в межах дозволених рівнів.
12. **Клас об'єкта по санітарній класифікації, розміри санітарно-захисної зони (СЗЗ) у відповідності з ДСП "Планування та забудови населених пунктів", затверджених МОЗ України 19.06.96р. №173:** - не класифікується, являється об'єктом сельбищної зони.
13. **Джерела водопостачання, можливість організації зони санітарної охорони (наявність ТУ):**
- міські водопровідні мережі.
14. **Можливість каналізування об'єкта (наявність ТУ):**
- міські каналізаційні мережі.
15. **Місце випуску стічних вод (відповідність вимогам, наявність ТУ):**
- стічні води випускаються на міські очисні споруди, БСА.
16. **Можливість теплозабезпечення та гарячого водопостачання (наявність ТУ):**
- централізоване.
17. **Шкідливі залишки виробництва, способи їх утилізації та знешкодження:**
господарські відходи вивозяться згідно договору з відповідними службами.

ВИСНОВОК

Земельна ділянка (місце розташування): м.Київ, Дніпровський район, вул.Райдужна.

а) **придатна для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком для ТОВ „Фінджек“** (враховуючи протокол засідання Постійної комісії з питань сім'ї, молоді, спорту та туризму від 07.06.07р., перед проектні пропозиції та результати санітарно-епідеміологічної експертизи виконані фахівцями Інституту гігієни та медичної екології ім.О.М.Марзєєва та передбачити компенсацію спортивних майданчиків для існуючих та проектуемого будинків.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки - погоджується.

Проектування вести з урахуванням діючих норм та вимог "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" № 173 від 19.06.96р., ДБН 360-92 "Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень". Виконати умови поставлені у висновку Інституту гігієни та медичної екології ім.О.М.Марзєєва.

Величини інсоляції та природної освітленості повинні відповідати вимогам ДБН В.2.5-28-2006 „Інженерне обладнання будинків і споруд „Природне і штучне освітлення“. СН 2605-82 „Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки“. Питання майново-правового характеру вирішити в установленому порядку. Проект будівництва погодити в установленому законодавством порядку, в т.ч з міськсанепідстанцією

При невиконанні однієї з умов, даний висновок втрачає свою дію, при цьому, усі витрати пов'язані з виконанням робіт по оформленню матеріалів відведення земельної ділянки, належать до комерційного ризику замовника.

Остаточне рішення щодо відведення земельної ділянки приймається Київрадою.

б) ~~не придатна~~ (дати обґрунтування)

Даний висновок дійсний 3 (три) роки з дати видачі.

МП

 Головний державний санітарний лікар

м. Києва

 І. КОЗЛОВА

(підпис)



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

04070, м. Київ, вул. Спаська, 12

тел. (044) 425-05-46

03.10.2006 № 5111

Директору
ТОВ «Фінджек»
Кузьомці І.І.

Головним управлінням охорони культурної спадщини питання щодо надання земельної ділянки для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва розглянуто.

Повідомляємо, що відповідно до рішення Київської міської ради №920 від 16.07.79, розпорядження Київської міської державної адміністрації №979 від 17.05.02 вказана земельна ділянка не входить до охоронних зон та зон регулювання забудови міста.

Перед проектуванням необхідно виконати містобудівне обґрунтування розташування об'єкта містобудування (ДБН Б1. - 4 - 2002).

Розглянувши надані матеріали та згідно з ст.93 Земельного кодексу України, Головне управління охорони культурної спадщини не заперечує проти надання земельної ділянки для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва.

Одночасно повідомляємо, що при будівництві вказаного об'єкту питання оформлення дозвільної і проектно-кошторисної документації належить вирішувати за усталеним ладом, визначеним нормативами забудови м. Києва.

Термін дії листа **1 (один) рік** з дня реєстрації.

Начальник


Р. Кухаренко



МІНІСТЕРСТВО ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО
СЕРЕДОВИЩА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО
ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В м. КИЄВІ

04080, м. Київ-80, вул. Турівська, 28

Тел. 417-81-20

20.05.07 № 07-58/3131

ВИСНОВОК №675

про погодження: проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки .

1. Заявник: товариство з обмеженою відповідальністю "Фінджек".

2. Найменування: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "Фінджек" для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі.

3. Проектна організація, генеральний проектувальник: проект землеустрою розроблений ПП "У.К.Р. -ГЕО".

4. Підстава: згода Київського міського голови від 25.11.05р №Д-1489 на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

5. Категорія земель: землі житлової і громадської забудови.

6. Загальна площа та склад угідь земельної ділянки: загальна площа земельної ділянки складає 0,33га, в тому числі:

- ділянка №1 – 0,2га, землі змішаного використання (рядок 65, графа 44), по проекту – рядок 65, графа 58;
- ділянка №2 – 0,13 га, землі змішаного використання (рядок 96, графа 44), по проекту – рядок 58, графа 42.

7. Землекористувачі (власники) земельної ділянки, яка вилучається (викупляється), надається:

7.1 Ділянка №1- міські землі, не надані у власність чи користування. Ділянка розташована в межах земель, відведених відповідно до рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 18.10.83р №1738 "Про відведення земельної ділянки головному управлінню капітального будівництва виконкому міськради для будівництва жилого масиву "Серово-Радужний -2" Відповідно до п. 6 рішення Київради від 15.07.04р №457/1867 про врегулювання процедури передачі земельних ділянок в м. Києві" дана земельна ділянка віднесена до міських земель, не наданих у власність чи користування

7.2 Ділянка №2 - міські землі, не надані у власність чи користування.

8. Умови відведення земельної ділянки: короткострокова оренда на 5 років.

9. Якісна характеристика ґрунтів: - відсутня.

10. Використання родючого шару ґрунту: верхній рослинний шар ґрунту використати при озелененні прилеглої території.

11. Відведення земельної ділянки проводиться з урахуванням:

- згода Київського міського голови від 25.11.05р №Д-1489 на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- акту попереднього обстеження зелених насаджень від 20.10.06р №156, складеного КПУЗН Дніпровського району м. Києва та погодженого Держуправлінням листом від 16.05.07р №05-09/3041;
- листа ДП "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.05р №883;
- листа Дніпровської райдержадміністрації від 13.07.06р №1-14/39-4125/4;
- листа Головного управління охорони культурної спадщини від 03.10.06р №5111;
- експертного заключення Київського науково-методичного центру по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій від 03.10.06р №5111;
- листа Управління охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 03.11.06р №071/07-7-10/3787;
- висновку постійної комісії Київради з питань землекористування від 17.10.05р №К-4508;
- листа Топографо-геодезичного департаменту Госпрозрахункової організації "Центр містобудування та архітектури" від 28.12.05р №03-4631;
- витягу з бази даних державного земельного кадастру від 27.04.05р;
- рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 18.10.83р №1738 "Про відведення земельної ділянки головному управлінню капітального будівництва виконкому міськради для будівництва жилого масиву "Серово-Радужний -2";
- п. 6 рішення Київради від 15.07.04р №457/1867 про врегулювання процедури передачі земельних ділянок в м. Києві";
- свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи від 14.04.05р;
- довідки від 15.04.05р №9722 з ЄДРПОУ;
- статуту ТОВ "Фінджек, зареєстрованого Деснянською райдержадміністрацією від 14.04.05р;
- технічного завдання та технічних умов на розробку проекту відведення земельної ділянки.

12. Обґрунтування розміру земельної ділянки: відповідно до згоди Київського міського голови від 25.11.05р №Д-1489 на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з урахуванням червоних ліній вул. Райдужної. Ділянка вільна від капітальної забудови, існують два спортивних майданчики з ґрунтовим покриттям, пішохідні доріжки з твердим покриттям та зелені насадження. На земельній ділянці планується будівництво житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком та проведення благоустрою і озеленення прилеглої території.

13. Земельна ділянка межує.

- з півночі – з земельною ділянкою кооперативу "Автомат-1";
- з південного сходу та заходу – з міськими землями, не наданими у власність чи користування;
- з півдня – з земельною ділянкою Державної академії житлово-комунального господарства;
- з північного заходу – з земельною ділянкою кооперативу "Квазар".

14. Розташування земельної ділянки у відношенні до навколишньої території: ділянка розташована на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва;

-об'єкти природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення: об'єкти природно-заповідного фонду відсутні. Ділянка не увійшла до переліку зелених зон, зазначених в "Програмі комплексного розвитку зелених зон міста Києва до 2010р та

концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста”, затвердженій рішенням Київради від 19.07.05р №806/3381.

-інші особливо цінні землі: відсутні;

-землі, зарезервовані для заповідання: відсутні;

-водні об'єкти, їх водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, заплави малих річок: відсутні.

15. Наявність порушень земель, які потребують рекультивациі: відсутні.

16. Виконання графіка рекультивациі, раніше порушених земель: відсутній.

17. Наявність деградованих, техногенно забруднених та малопродуктивних земель, які потребують консервації: відсутні.

18. Наявність зелених насаджень: відповідно до акту попереднього обстеження зелених насаджень від 20.10.06р №156, складеного КПУЗН Дніпровського району м. Києва та погодженого Держуправлінням листом від 16.05.07р №05-09/3041, знесенню підлягають 6 дерев (тополя канадська- 1екз, акація біла (саджанці в незадовільному стані) – 4екз, тополя пірамідальна – 1екз), та 1500м² газону, пересаджується 1 дерево липи дрібнолистої. Підлягають збереженню 6 дерев (клен сріблястий – 2екз, акація біла – 1 екз, липа дрібнолиста – 3екз) та 300м² газону звичайного.

19. Інші природоохоронні вимоги:

19.1 На виконання “Порядку затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва та проведення їх комплексної державної експертизи”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.02р. №483, зазначений проект підлягає комплексній державній експертизі в Київській міській службі “Київдержекспертиза”. При розробці проектних матеріалів врахувати наступне:

19.1.1 Підключити об'єкт до інженерних мереж міста, в тому числі і до мережі тепlopостачання).

19.1.2 Проектування вести з максимально-можливим збереженням зелених насаджень. Після затвердження генерального плану уточнити в КП УЗН Дніпровського району міста Києва акт обстеження зелених насаджень та погодити його з відділом земельних, біоресурсів, екомережі та екологічного обстеження об'єктів Держуправління .

19.1.3 Надати обґрунтування передбачуваних способів зняття та збереження рослинного шару ґрунту, транспортування його до місця складування (або тимчасового зберігання) та інш. відповідно до вимог ДБН А.2.2-3-2004.

19.1.4 Розробити план комплексного благоустрою та озеленення прилеглої території, в якому передбачити компенсаційну висадку (в обсязі не меншому від знесених зелених насаджень) зрілих декоративних дерев із сформованою кореневою системою з грудкою землі, розміром 0,8 м³ та погодити його з Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища та відділом земельних, біоресурсів, екомережі та екологічного обстеження об'єктів Держуправління.

19.1.5 В складі проекту організації будівництва передбачити розділ “Оцінка впливів на навколишнє середовище при будівництві” відповідно до вимог розділу 3 ДБН А.2.2-1-2003 ;

19.1.6 Документ “Заява про наміри” погодити з органом місцевого самоврядування Дніпровського району міста Києва.

19.1.7 З метою врахування громадських інтересів при розробці проектної документації, оголосити заяву про екологічні наслідки діяльності в засобах масової інформації з зазначенням місця і дати проведення громадських слухань та провести громадські слухання з залученням мешканців прилеглих будинків, представників органів місцевого самоврядування та інших зацікавлених організацій, на яких надати роз'яснення щодо відповідності цього будівництва існуючому законодавству (в тому числі містобудівному, природоохоронному, тощо). Копію публікації, протокол громадських слухань надати в комплекті з проектними матеріалами. Відгуки та пропозиції врахувати при розробці проєктної документації. Розділ “Оцінка впливу на навколишнє середовище” розробляти з урахуванням п. 1.6-1.10 ДБН А.2.2-1-2003.

19.2 В зв'язку з тим, що розміщення об'єкту за вказаною адресою може викликати негативну реакцію населення, до затвердження проекту відведення земельної ділянки замовнику необхідно надати публікацію в засобах масової інформації про зазначене будівництво, відгуки направляти в Постійну комісію Київради з питань екологічної політики з метою врахування громадської думки при прийнятті остаточного рішення Київрадою щодо відведення земельної ділянки під зазначене будівництво.

У разі невиконання однієї з вимог, що зазначені у п. п. 10, 19, даний висновок втрачає свою дію і усі витрати, пов'язані із розробкою проекту відведення, відносяться до комерційного ризику замовника (інвестора). Згідно ст. 9 Земельного Кодексу України та Закону "Про місцеве самоврядування в Україні" остаточне рішення щодо будівництва об'єктів на території міста приймає Київська міська Рада.

20. ВИСНОВОК:

Виходячи з вищенаведеного та враховуючи те, що зазначений об'єкт не відноситься до "Переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.95р. №554(зі змінами від 14.02.01 №142) , Держуправління погоджує проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "Фінджек" для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгом та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі. У рішенні Київради про затвердження проекту відведення земельної ділянки зобов'язати замовника дотримуватись обмежень та обтяжень, зазначених у п. п. 10, 19 даного висновку.

Термін дії даного висновку - три роки, з дати видачі.

Начальник



О. Прогнімак

Смагіна 463 64 18
Михалюк 417 20 66



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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел. 278-41-55

АКТ
обстеження земельної ділянки

№ 16-0327-04 від 17.02.2016

м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Райоужна, (к.п. S000000000.66:079.038) у Дніпровському районі м. Києва

(код земельної ділянки)

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 Сокаревим Олександром Вікторовичем

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київради від 25.09.2003. № 16/890

(дата, номер)

в присутності

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

В ході обстеження встановлено:

- **дані про земельну ділянку та її стан:**

Вид документа на користування: договір оренди від 30.01.2008 № 66-6-00448

Цільове призначення: для будівництва житлового комплексу з будованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

Фактичне використання: вільна земельна ділянка (ростуть зелені насадження та розміщені два спортивних майданчика)

Площа згідно відводу: 0,3305 га

Площа по факту: -

Економіко-планувальна зона: 554

Базова вартість 1 кв. м. земельної ділянки: 816,89 грн

Плата за землею згідно довідки підприємства: не надана

- результати обмеження: обмеженням проведеним на підставі порядку здійснення самобраного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київради від 25.09.2003 № 16 890 встановлено наступне:

Згідно бази даних міського земельного кадастру земельна ділянка площею 0,3305 га за адресою: вул. Районська, (к.п. 8000000000 66-079-038) у Дніпровському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 14.06.2007 № 851 1512 передана в оренду ТОВ «Фіножск» для будівництва житлового комплексу з будованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком. В Департаменті земельних ресурсів зареєстровано договір оренди від 30.01.2008 № 66-6-00448. Термін дії договору скінчився 30.01.2013. На підставі витягу з протоколу від 25.06.2015 № 12 постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування ТОВ «Фіножск» поновлено на 5 (п'ять) років вищезазначений договір оренди. На теперішній час додаткова угода до договору оренди не укладена.

Спеціалістами Департаменту земельних ресурсів проведено обмеження вказаної земельної ділянки. Обмеженням встановлено, що на земельній ділянці ростуть зелені насадження та розміщені два спортивних майданчика, земельна ділянка вільна від будівель та споруд та за призначенням не використовується.

Додатки:


(підпис) схема земельної ділянки, планово-кадастровий, інші необхідні матеріали

Посадова особа
Департаменту земельних
ресурсів


(підпис)


(підпис) /

При обмеженні
були присутні:

(підпис)

(підпис) /

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений,
копію акту отримав

(підпис)

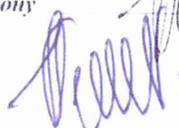
(підпис) /

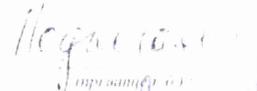
Копія акту відправлена
поштою

(підпис)

вих. №

Начальник відділу
землеустрою та
моніторингу земель
Дніпровського району





(підпис) /





35



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

Міщенко О.Г.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 23.05.2018
№08/231- 1765/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.
Спасибку О.В. – до відома

В.ПРОКОПІВ

“23” травня 2018 року
№ 08/231 – 1765/ПР

08/231-1765/MP
23.05.2018



ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

“ 23 ” травня 201 8 р.

№ 08/279/08/017/1890

**Заступнику Київського міського голови –
Секретарю Київської міської ради
Прокопіву В. В.**

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до ст. 26 Регламенту Київської міської ради, прошу Вас надати доручення розглянути проект рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва» на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Додатки:

1. Проект рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 30.01.2008 № 66-6-00448, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «ФІНДЖЕК» для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком на вул. Райдужній у Дніпровському районі м. Києва». (2 арк.)
2. Пояснювальна записка до проекту рішення. (4 арк.)
3. Матеріали до проекту рішення. (35 арк.)
4. Електронна версія зазначених документів.

**З повагою
Депутат Київської міської ради**

Михайло Буділов

Виконавець:
Стукота Сергій Анатолійович
Тел. 093-273-80-25