08/231-2030/ПР
13.08.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

XI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

ПРОЄКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН»

Відповідно до статті 19 Конституції України, статей 9, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 31 Закону України «Про оренду землі», враховуючи неналежне виконання приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» своїх обов'язків за договором оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати в односторонньому порядку договір оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладений між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва.

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

2.1. Проінформувати приватне акціонерне товариство «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

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

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

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:

Депутат Київської міської ради В. Назаренко

ПОГОДЖЕНО:

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

Голова О. Міщенко

Секретар І. Картавий

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради Г. Гаршина

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.17 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Земельна ділянка площею 0,5941 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0301) на підставі рішень Київської міської ради від 06.10.2005 № 149/3613, від 29.12.2011 № 1089/7325 та від 15.11.2016 № 427/1431 передана приватному акціонерному товариству «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922) (надалі – Договір). Термін дії Договору, укладеного між Київською міською радою (надалі – Орендодавець), та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» (код ЄДРПОУ 00205162, на даний час ТОВ «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН», надалі – Орендар) до 23.03.2027.

Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, за функціональним призначенням зазначена земельна ділянка відноситься до території громадських будівель та споруд, що дозволяє її використання для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових споруд, закладів освіти, культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, театрів, кінотеатрів, лікарень, амбулаторій, ринків, торгових центрів, тощо. Тобто будівництво об'єктів, які виконують функцію житла заборонено.

За інформацією із відкритих джерел (https://lun.ua/uk/жк-crystal-park-tower-київ) стало відомо, що об'єкт нового будівництва за зазначеною адресою передбачає спорудження двадцяти трьох поверхового багатоквартирного житлового будинку на 250 квартир, що прямо суперечить функціональному призначенню визначеному Генеральним планом міста Києва. Відповідно до інформації щодо видачі/реєстрації органами державного архітектурно-будівельного контролю документів дозвільного/декларативного характеру, які надають право виконання будівельних робіт, а також засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта за вказаною адресою, що надана листом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві від 23.06.2020 № 10/26-21/2306/05, на зазначеній земельній ділянці відбувається будівництво житлового комплексу (також підтверджується заявою про внесення змін в дозвіл від 14.07.2008 № 0548-Шв/Т в якій вказано код об'єкта 1122.2, тобто будинки багатоквартирні підвищеної комфортності, індивідуальні відповідно до ДК 018-2000. (Державний класифікатор будівель та споруд)).

Також, зазначений лист повідомляє про виявлення численних порушень при будівництві та наголошує на ухиленні від перевірок Орендаря та підрядних організацій, які залучені до виконання будівельних робіт.

Головним управління Держгеокадастру у Київській області було проведено перевірку дотримання вимог земельного законодавства при використанні земельної ділянки на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:88:061:0301). Актом перевірки дотримання вимог земельного законодавства на земельній ділянці на просп. Перемоги, 42 від 29.08.2019 № 442-ДК/445/АП/09/01-19 встановлено наступне. Земельна ділянка на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва вільна від капітальної забудови, будь-які будівлі відсутні, наявна будівельна техніка. На земельній ділянці вирито котлован, знято поверхневий шар ґрунту орієнтовною площею 0,5500 га. Ділянка огороджена металевим парканом, тим самим доступ на ділянку обмежено. Уповноважені особи, які б могли надати документи та пояснення стосовно використання зазначеної ділянки, на момент перевірки були відсутні. Враховуючи викладене, вбачається використання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:061:0301 з порушенням вимог частини другої статті 168 Земельного кодексу України, статей 48, 52 Закону України «Про охорону земель», а саме: зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу.

Проаналізувавши умови Договору ділянки можна дійти висновку, що Орендар порушує його умови. Зокрема, підпункт 8.4 пункту 8 Договору. Зазначеним підпунктом на Орендаря покладено ряд обов'язків, зокрема, щодо забезпечення вільного доступу до земельної ділянки представникам контролюючих органів. Факт обмеження доступу підтверджується актом перевірки дотримання вимог земельного законодавства на земельній ділянці на просп. Перемоги, 42 від 29.08.2019 № 442-ДК/445/АП/09/01-19 та листом від 23.06.2020 № 10/26-21/2306/05 про суть яких зазначено вище. Також підпункт 11.4 пункту 11 Договору передбачає можливість розірвання Договору 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 (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.п. 8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі чи відчуження права користування земельною ділянкою третім особам. Як зазначалось вище, Орендар самовільно зняв та переніс ґрунтовий покрив земельної ділянки без спеціального дозволу, що встановлено відповідним актом перевірки. Таке порушення є підтверджуючим фактом використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам.

Підсумовуючи вищенаведене, можна дійти висновку, що наміри забудови земельної ділянки на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва не відповідають чинній містобудівній документації, що в результаті призведе до збільшення навантаження на міську інфраструктуру та погіршення якості життя в районі. Також Орендар порушив умови Договору, що дає право Київській міській раді розірвати Договір в односторонньому порядку.

Таким чином, у Орендодавця наявні підстави для розірвання в односторонньому порядку Договору Орендарю. Таке право напряму випливає із змісту договору оренди та корелюється із статтею 33 Закону України «Про оренду землі».

Враховуючи викладене, існує об'єктивна необхідність підтримати поданий проєкт рішення та розірвати Договір із недобросовісним Орендарем.

2. Цілі та завдання прийняття рішення

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

- розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва;
- доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) проінформувати приватне акціонерне товариство «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності та вчинити організаційно-правових дії щодо зняття з реєстрації вказаного договору оренди земельної ділянки;
- офіційне оприлюднення цього рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України;
- покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

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

Дана сфера суспільних відносин врегульована статтею 19 Конституції України, статтями 9, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 31 Закону України «Про оренду землі».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття даного рішення реалізує право Київської міської ради на вжиття санкцій щодо недобросовісного користувача земельної ділянки, зніме соціальну напругу у мікрорайоні та дозволить територіальній громаді вирішити багаторічне питання збереження від забудови земельної ділянки на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва. Створить належні умови для повернення земельної ділянки до придатного для експлуатації стану.

7. Суб'єкти подання проєкту рішення

Суб'єктом подання даного проєкту рішення є депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді 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 Назаренко Володимир Едуардович.

Відповідальний за супроводження проєкту рішення – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Назаренко Володимир Едуардович.

Депутат Київської міської ради **Володимир Назаренко**

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
Управління з контролю за використанням та охороною земель
вул. Серпова, 3/14, м. Київ, 03115 тел./факс: 409-23-35

АКТ
перевірки дотримання вимог земельного законодавства за об'єктом – земельної ділянки

«29» 08 2019р. м. Київ (місцезнаходження) №442-ДК/445/ЖТ/09/01-19

Нами (мною), *державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель Головного управління Держгеокадастру у Київській області – головними спеціалістами відділу контролю за використанням та охороною земель у м. Києві Управління з контролю за використанням та охороною земель Верещакою Ярославом Юрійовичем, Шимончук Катериною Павлівною.*
(посади(а), прізвища(е), імена (ім'я) та по батькові державних інспекторів (державного інспектора), що проводили(в) перевірку)

за участю _____
(посади, прізвища, ім'я та по батькові осіб, що були залучені до перевірки)

у присутності _____
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника юридичної особи чи уповноваженої ним особи або фізичної особи чи її представника, що перевіряється, свідків, які були присутні при перевірці)

відповідно до вимог статей 6 і 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», проведена перевірка з питання *дотримання вимог земельного законодавства при використанні земельної ділянки за адресою: просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва.*
(зазначити, з якого питання проводиться перевірка, назва підприємства, установи чи організації, прізвище, ім'я та по батькові керівника (представника) юридичної особи чи фізичної особи, які перевіряються)

Місцезнаходження юридичної чи фізичної особи, які перевіряються: _____

У результаті перевірки встановлено:

Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, земельна ділянка по просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:88:061:0301), площею 0,5941 га відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови. Цільове призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Вид використання – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель. Форма власності – комунальна. Земельна ділянка знаходиться на праві оренди, строк дії речового права 10 (десять) років. Дата реєстрації речового права на нерухоме майно – 23.03.2017. Реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав – 19601036. Користувач земельної ділянки Товариство з обмеженою відповідальністю «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» (ЄДРПОУ 00205162).

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051, не зареєстровані.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 15 листопада 2016 року N 427/1431 «Про поділ земельної ділянки, поновлення приватному акціонерному товариству "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" договору оренди земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями,

приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва та внесення змін до нього» Київська міська рада вирішила погодити поділ земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва площею 2,0327 (кадастровий номер 8000000000:88:061:0088), яка перебуває в оренді приватного акціонерного товариства "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" (договір оренди земельної ділянки від 18.05.2006 №91-6-00567 (зі змінами, внесеними договором від 06.07.2012 №91-9-00970), на сформовані в межах категорії земель житлової та громадської забудови земельної ділянки, а саме:

- земельна ділянка площею 1,4386 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0300) – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово – офісного комплексу з торговими приміщеннями , приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва.
- земельна ділянка площею 0,5941 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0301) – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово – офісного комплексу з торговими приміщеннями , приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва.

Також, вказаним рішенням внесені зміни до договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 N 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договором від 06.07.2012 N 91-6-00970), залишивши в оренді приватного акціонерного товариства "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" на 10 років в межах категорії земель житлової та громадської забудови земельну ділянку площею 0,5941 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0301) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель. Договір оренди земельної ділянки дійсний до 23.03.2027.

Під час проведення перевірки встановлено, що земельна ділянка по просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва вільна від забудови, будь-які будівлі відсутні, наявна будівельна техніка. На земельній ділянці вирито котлован, знято поверхневий шар ґрунту орієнтовною площею 0,5500 га. Ділянка огороджена металевим парканом, тим самим доступ на ділянку обмежено. Уповноважені особи, які б могли надати документи та пояснення стосовно використання зазначеної земельної ділянки, на момент перевірки були відсутні.

Відповідно до частини першої та другої статті 168 Земельного кодексу України, ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» невиконання умов зняття, збереження і нанесення родючого шару ґрунту - невиконання або неякісне виконання обов'язкових заходів, передбачених затвердженою відповідно до законодавства проектною документацією, щодо знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту, що призвело до його псування чи знищення.

Процедуру видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок визначає Порядок видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.01.2005 № 1, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 20 січня 2005 р. за № 70/10350 (далі – Порядок).

Згідно пункту 3.1 вказаного Порядку, власники земельних ділянок та землекористувачі, які проводять гірничодобувні, геологорозвідувальні, будівельні та інші роботи, зобов'язані отримати дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки, якщо це призводить до порушення поверхневого (родючого) шару ґрунту.

Враховуючи викладене, вбачається використання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:061:0301 з порушенням вимог частини другої статті 168 Земельного кодексу України, а саме: зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок орієнтовною площею 0,5500 га без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

(зазначити результати перевірки, при виявленні порушення земельного законодавства вказати його суть з посиланням на акти чинного законодавства, вимоги яких порушені, місце розташування земельної ділянки, її площа, категорія земель та склад угідь, фактична площа та стан використання земельної ділянки, наявність документів, що посвідчують право на земельну ділянку тощо)

План – схема земельної ділянки



Умовні позначення

межа земельної ділянки згідно даних ДЗК

котлован

Підписи осіб, які склали акт:

Верещака Я.Ю. підпис

(прізвище та ініціали)

Шимончук К.П. підпис

(прізвище та ініціали)

Підписи осіб, які були присутні при перевірці:

підпис

(прізвище та ініціали)

Підпис представника юридичної особи чи уповноваженої ним особи або фізичної особи, чи її представника які перевірялись:

З актом ознайомлений, копію акта отримав

(прізвище та ініціали)

Дата _____ **підпис** _____

Копія цього акта відправлена поштою (у разі відмови отримання акта)

ПАТ „УКРПОШТА" 0311517300301 Шимончук К.П.

(прізвище та ініціали)

Дата 03.04.2019 **підпис**

* У разі відмови юридичної особи чи уповноваженої ним особи або фізичної особи чи її представника отримати копію цього акта.

ДЕРЖАВНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА ІНСПЕКЦІЯ УКРАЇНИ

ДЕПАРТАМЕНТ ДЕРЖАВНОЇ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ІНСПЕКЦІЇ У МІСТІ КИЄВІ

бульвар Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133, тел./факс (044) 284-55-56,
web: http://www.dabi.gov.ua, e-mail: kiev@dabi.gov.ua

23.06.2020 № 10/26-21/2306/05 на № 08/279/08/166-2897 від 09.06.2020

Депутату Київської міської ради
Володимиру Назаренку

вул. Хрещатик, 36, каб. 419, м. Київ, 01044

Шановний пане Володимире

Департамент Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві (далі – Департамент) за дорученням Державної архітектурно-будівельної інспекції України (далі – Держархбудінспекція) від 15.06.2020 № 40-10319 в межах повноважень розглянув Ваше депутатське звернення про надання інформації щодо об'єкта будівництва за адресою: просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі міста Києва та повідомляє.

Надаємо у вигляді таблиці інформацію щодо видачі/реєстрації органами державного архітектурно-будівельного контролю документів дозвільного/декларативного характеру, які надають право на виконання будівельних робіт, а також засвідчують прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта за вказаною вище адресою.

Також повідомляємо, що у червні 2019 року під час перевірки, на підставі звернення прокуратури міста Києва встановлено, що за вказаною вище адресою генеральним підрядником - Акціонерним товариством «ЗАВОД ЗАЛІЗОБЕТОННИХ КОНСТРУКЦІЙ ІМ. СВІТЛАНИ КОВАЛЬСЬКОЇ» (далі – Генпідрядник), порушено вимоги ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва» та ДБН А.3.2-2-2009 «Система стандартів безпеки праці. Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення».

За результатами перевірки складено відповідний акт від 10.06.2019 разом з протоколами про правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 10.06.2019, протоколом про адміністративне правопорушення від 10.06.2019 та Генпідряднику видано припис про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил від 10.06.2019.

Департаментом притягнуто Генпідрядника до встановленої законодавством відповідальності.

Під час виїзду на місце представники від замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» на об'єкті будівництва були відсутні.

Відповідно до п. 9 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553 (далі – Порядок № 553), державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється у присутності суб'єктів містобудування або їх представників, які будують або збудували об'єкт будівництва.

У зв'язку з чим, Департаментом надіслано листи на адресу замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» щодо прибуття з необхідними документами до Департаменту.

У визначений термін уповноважені особи від замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» Департаменту не прибули, документи не надали.

Згідно із п. 10 Порядку № 553, орган державного архітектурно-будівельного контролю у своїй діяльності взаємодіє з органами виконавчої влади, що здійснюють контроль за дотриманням природоохоронних, санітарно-гігієнічних, протипожежних вимог, вимог у сфері охорони праці, енергозбереження та інших вимог, передбачених законом, а також з органами державної статистики, органами Національної поліції, прокуратури та іншими правоохоронними і контролюючими органами.

У зв'язку з викладеним вище, Департаментом надіслано лист до Шевченківського управління поліції Головного управління Національної поліції в місті Києві щодо сприяння у проведенні перевірки суб'єктів містобудування ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та ТОВ «БІП-ПМ» стосовно дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за вказаною вище адресою.

Станом на час надання відповіді сприяння від правоохоронних органів не надано.

У липні 2019 під час позапланової перевірки виконання Генпідрядником вимог припису про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил від 10.06.2019 встановлено, що вимоги зазначеного вище припису виконано, про що складено відповідний акт від 26.07.2019.

У січні-березні 2020 року під час перевірки на підставі звернення Київської місцевої прокуратури № 10 встановлено, що за вказаною вище адресою Генпідрядником порушено вимоги ДБН А.3.2-2-2009 «Система стандартів безпеки праці. Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення» та Закону України «Про архітектурну діяльність».

За результатами перевірки складено відповідний акт від 02.03.2020 разом з протоколом про правопорушення у сфері містобудівної діяльності від 02.03.2019, та Генпідряднику видано припис про усунення порушення вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил від 02.03.2020.

Департаментом притягнуто Генпідрядника до встановленої законодавством відповідальності.

Під час виїзду на місце представники від замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» на об'єкті будівництва були відсутні.

Департаментом надіслано листи на адресу замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» щодо прибуття з необхідними документами до Департаменту.

У визначений термін уповноважені особи від замовника будівництва - ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та проектної організації – ТОВ «БІП-ПМ» Департаменту не прибули, документи не надали.

Департаментом надіслано лист до Шевченківського управління поліції Головного управління Національної поліції в місті Києві щодо сприяння у проведенні перевірки суб'єктів містобудування ТОВ КЗСМ «ФОТОН» та ТОВ «БІП-ПМ» стосовно дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності за вказаною вище адресою.

Станом на час надання відповіді сприяння від правоохоронних органів не надано.

Згідно із ч. 2 ст. 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Також інформуємо, що з 18.03.2020 набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2020 № 219 «Про оптимізацію органів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду», згідно із якою зупинено дію постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 р. № 553 «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю» до початку виконання функцій і повноважень Державної інспекції містобудування.

Механізм здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду визначає Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 № 698 (далі – Порядок № 698).

Відповідно до п. 2 Порядку № 698, нагляд здійснюється посадовими особами ДІМ шляхом проведення планових, позапланових, документальних і камеральних перевірок.

Враховуючи вищевикладене, Департамент з 18.03.2020 позбавлений можливості здійснювати заходи державного архітектурно-будівельного нагляду.

Також, вказаною постановою внесені зміни до Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 липня 2014 р. № 294, згідно з якими Держархбудінспекція є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра розвитку громад та територій і який реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду в частині надання (отримання, реєстрації), відмови у видачі чи анулювання (скасування) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Разом з цим, постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2020 № 218 «Про ліквідацію Державної архітектурно-будівельної інспекції та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», Урядом прийнято рішення ліквідувати Державну архітектурно-будівельну інспекцію.

Вказане, унеможливлює здійснення Держархбудінспекцією та її територіальними органами заходів державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Також зазначаємо, що відповідно до ч. 6 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», дозвіл на виконання будівельних робіт

може бути анульовано органом державного архітектурно-будівельного контролю у разі:

1) подання замовником заяви про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт;

2) наявності відомостей про ліквідацію юридичної особи, що є замовником;

3) на підставі судового рішення, що набрало законної сили, про скасування містобудівних умов та обмежень та/або припинення права на виконання будівельних робіт.

Враховуючи зазначене, наразі відсутні правові підстави для звернення до суду щодо припинення права на виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва за адресою: просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі міста Києва.

Окремо інформуємо, що Департамент через значний обсяг не має технічної можливості надати копії запитуваних документів.

Враховуючи те, що на теперішній час, у зв'язку з проведенням карантинних заходів, Департаментом не здійснюється прийом громадян та юридичних осіб, із запитуваними документами можна буде ознайомитись у прийомні дні та години за адресою: м. Київ, бульв. Лесі Українки, 26, 7 поверх, попередньо узгодивши час та дату за телефоном 284-55-56, після закінчення карантину, встановленого відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» та постанови Кабінету Міністрів України від 20 травня 2020 р. № 392 «Про встановлення карантину з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, та етапів послаблення протиепідемічних заходів».

Додаток: на 1 арк. в 1 прим.

З повагою

В. о. директора Департаменту Державної
архітектурно-будівельної інспекції
у місті Києві Ігор ГОРБАЧ

Бакшок
Інеладзе
Дубенецька
284-55-56

№ дозволу	Дата реєстрації	Назва об'єкту	Район	Адреса об'єкта	Замовник	Підрядник	Термін дії дозволу	Стан	Тип будівництва	На кого переоформлено	До у...
2365-Шв/Т	29.12.2006	з будівництва житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом	Шевченківський	просп. Перемоги, 42	ЗАТ "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон"	ТОВ "Сент Софія Конструкшн"	29.12.2009	Переоформлено	Житлове	0548-Шв/Т	Будівництво
0548-Шв/Т	15.07.2008	із будівництва житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом	Шевченківський	просп. Перемоги, 42	ЗАТ "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон"	ТОВ "Сент Софія Конструкшн"	13.01.2012	Видан дозвіл	Житлове	2365-Шв/Т	Будівництво

№	ІДАБК	Документ	Об'єкт	Кат.	Замовник	Технічний нагляд	Проектувальник	Авторський нагляд	Підрядник
ІУ 165143360021	ДАБІ	сертифікат	Будівництво житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом за адресою: просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва. І пусковий комплекс (житловий будинок, РП-ТП); м.Київ, прсп.	5	Приватне акціонерне товариство "Київський завод світлочутливих матеріалів "ФОТОН" 00205162		31059394 ТОВ "Бюро інвестиційних проектів-проектний менеджмент"		34602745 ТОВ "Сент Софія Конструкшн"
ІУ 123182781052	ДАБІ	повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи	Будівництво житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом за адресою: просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Київ (коригування II пускового комплексу); м.Київ, Шевченківський, прсп. Перемоги, 42	СС3	Товариство з обмеженою відповідальністю "Київський завод світлочутливих матеріалів "ФОТОН" 00205162	АТ № 003627 Коваленко Володимир Маркелович	Товариство з обмеженою відповідальністю "Бюро інвестиційних проектів - проектний менеджмент"	Бутенко Ольга Дмитрівна	05523398 Акціонерне товариство "Завод залізобетонних конструкцій ім. Світлани Ковальської"
ІУ 123200440693	ДАБІ	повідомлення про зміну даних в дозволі на будівельні роботи	Будівництво житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом; Київська обл., м. Київ, прсп. Перемоги, 42	СС3	ТОВ"Київський завод світлочутливих матеріалів "ФОТОН" 00205162	АТ № 000438 Гаврилюк Олександр Володимирович			

Додаток 10

Додаток 10
до Порядку

ІУ 123182781052

Державна архітектурно-будівельна інспекція України

(найменування органу державного архітектурно-будівельного контролю, якому надсилається заява)

Замовник Товариство з обмеженою відповідальністю «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон»

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, місце проживання, серія і номер паспорта, ким і коли виданий, номер облікової картки платника податків (не зазначається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку у паспорті), номер телефону;

03057, Київ, проспект Перемоги, 42.

найменування юридичної особи, її місцезнаходження,

код ЄДРПОУ 00205162

код платника податків згідно з ЄДРПОУ або податковий номер,

044-453-32-73

номер телефону)

ЗАЯВА

Відповідно до статті 37 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" прошу внести зміни

(видати, внести зміни, анулювати (необхідне зазначити)

дозвіл на виконання будівельних робіт (у разі внесення змін зазначається їх суть).
- в зв'язку з коригуванням проекту Будівництва житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом (II пусковий комплекс)за адресою: просп. Перемоги,42 у Шевченківському районі м. Києва
- в зв'язку зі зміною генпідрядної організації , що проводить будівельні роботи за будівництвом об'єкту, на Акціонерне товариство «Завод залізобетонних конструкцій ім. Світлани Ковальської».

Директор _____ Майстренко І.В.

ОТРИМАНО
Державна архітектурно-будівельна інспекція України
Департамент дозвільних процедур
18.09.2018 р.
40-20/1809-4

- в зв'язку зі зміною особи, відповідальної за виконання робіт на будівництві, на виконроба Акціонерного товариства «Завод залізобетонних конструкцій ім. Світлани Ковальської» Курса Олега Геннадійовича .

- в зв'язку зі зміною відповідальної особи, що здійснює авторський нагляд за будівництвом об'єкту, на Бутенко Ольгу Дмитрівну.

- в зв'язку зі зміною відповідальної особи, що здійснює технічний нагляд за будівництвом об'єкту,на Коваленка Володимира Маркеловича.

Будівництво житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом за адресою:просп. Перемоги,42 у Шевченківському районі м. Києва
(найменування об'єкта будівництва)

Дозвіл від 14.07.2008рокуN 0548-Шв/Т (зазначається у разі внесення змін або анулювання дозволу)місце розташування об'єкта будівництва просп. Перемоги,42 у Шевченківському районі м. Києва

вид будівництва нове будівництво
(нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт)

код об'єкта
1122.2
(згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000)

клас наслідків (відповідальності)
СС3.

Перелік об'єктів, що входять до складу комплексу (будови), із зазначенням їх класу наслідків (відповідальності) (зазначається у разі будівництва комплексу (будови):

1. житловий будинок (І пусковий комплекс)- клас наслідків –СС3 – введено в експлуатацію
2. РП(ТП) (І пусковий комплекс)- клас наслідків –СС2 – введено в експлуатацію
3. Будинок охорони (І пусковий комплекс)- клас наслідків –СС1- введено в експлуатацію
4. житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями (ІІ пусковий комплекс) - клас наслідків –СС3.

Додатки:

1. Копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію на ____ арк.

Директор Майстренко І.В.

2. Копія розпорядчого документа щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у разі здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на замовлення органів державної влади чи органів місцевого

самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності (замість копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою) на ____ арк.

3. Проектна документація на будівництво, розроблена та затверджена в установленому законодавством порядку:

пояснювальна записка на ____ арк.;

основні креслення на ____ арк.;

звіт за результатами експертизи проекту будівництва або його засвідчена у встановленому законом порядку копія (у тому числі звіт щодо розгляду проекту будівництва на стадії проектування, що передбачає розподіл її за чергами), на _____ арк.;

наказ (розпорядження, рішення) замовника про затвердження проектної документації на _____ арк.

4. Копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника, засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту на ____ арк.

5. Копії документів про призначення:

осіб, які здійснюють авторський нагляд, на ____ арк.;

осіб, які здійснюють технічний нагляд, на ____ арк.;

відповідальних виконавців робіт на ____ арк.

6. Інформація про ліцензію, що дає право на виконання будівельних робіт, та кваліфікаційні сертифікати.

7. Засвідчені у встановленому порядку копії документів, що підтверджують зміну даних до виданого дозволу, на ____ арк. (у разі необхідності).

З метою забезпечення ведення єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів відповідно до Закону України "Про захист персональних даних" я, _____,
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

даю згоду на оброблення моїх персональних даних.

Замовник _____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

М. П.

Примітки. 1. Кожна сторінка цієї заяви підписується замовником та засвідчується його печаткою (за наявності).

2. В інформації про місце розташування об'єкта будівництва зазначається:

1) у разі виконання будівельних робіт щодо об'єкта будівництва, прийнятого в експлуатацію в установленому порядку, - раніше присвоєна адреса об'єкта

нерухомого майна;

2) у разі нового будівництва - кадастровий номер земельної ділянки та місцезнаходження земельної ділянки, на якій розташовуватиметься об'єкт будівництва, згідно з документом, що посвідчує право власності (користування) такою ділянкою.

В інформації про місце розташування закінченого будівництвом об'єкта, будівництво якого здійснюється на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування відповідно до частини четвертої статті 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та частини першої статті 12 [1] Закону України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи", у разі відсутності відомостей, визначених підпунктами 1 і 2 цього пункту, зазначається визначений замовником опис місця розташування об'єкта.

У разі коли інформація про місце розташування об'єкта будівництва, яка зазначена в містобудівних умовах та обмеженнях для проектування об'єкта будівництва, відрізняється від інформації про місце розташування об'єкта будіанництва, визначеної підпунктами 1 і 2 цього пункту, додатково зазначається інформація про місце розташування об'єкта будівництва, яка зазначена в таких містобудівних умовах та обмеженнях.

У разі внесення змін та анулювання дозволу на виконання будівельних робіт інформація про місце розташування об'єкта будівництва зазначається згідно з дозволом на виконання будівельних робіт.

Директор Майстренко І.В.

88:061:088 Договір
91-6-00567
від 18.05.2006

ГУЗР КМДА 2 347003 112537

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 **закрите акціонерне товариство “Київський завод світлочутливих матеріалів “Фотон”** (м. Київ, просп. Перемоги, Б.42, зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 30.06.1994р., свідоцтво № 10741200000000358) – далі у тексті - **„Орендар”**, в особі голови правління **Пивоварова Костянтина Володимировича,** 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 06.10.2005 року № 149/3613, 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 - просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва;
- площа – 20327 (двадцять тисяч триста двадцять сім) кв.м;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:88:061:0088.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) № Ю-36752/2006 від 09.02.2006 за №103 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 26369236 (двадцять шість мільйонів триста шістдесят дев’ять тисяч двісті тридцять шість) гривень та 55 копійок.

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 Земельні ділянки на період будівництва встановлюється у розмірі 1,5 (однієї цілої та п’ять десятих) відсотка від нормативної грошової оцінки Земельних ділянок. Після введення об’єкта в експлуатацію річна орендна плата встановлюється у розмірі 0,03 (нуль цілих і три сотих) відсотка від нормативної грошової оцінки частини Земельних ділянок, що визначається пропорційно площі будівель та споруд житлового фонду та у розмірі 2,5 (двох цілих і п’ять десятих) відсотків від нормативної грошової оцінки частини Земельних ділянок, що визначається пропорційно площі будівель та споруд нежитлового фонду.

4.3. Розмір орендної плати, встановлюється у п‘ятикратному розмірі від орендної плати визначеної у п.4.2. Договору, але не більше десяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, на період який є аналогічний періоду, починаючи з шостого

місяця з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради зазначеного у п.1.1. Договору і до моменту підписання цього Договору.
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 Київською міською 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 рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33212812500011, КЕКД 13050200 у УДК у м.Києві, МФО 820019. Отримувач: ВДК у Шевченківському районі м.Києва, ідентифікаційний код 26077951. 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 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 неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:
- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б 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 цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:
- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі Земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має наміри 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;

- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 19.07.2005 №19-5932, Київської міської санепідемстанції від 08.07.2005 №4472, Головного управління культури, мистецтв та охорони культурної спадщини від 02.08.2005 №001-09/4294 і Державного управління екології та природних ресурсів в м.Києві від 15.08.2005 №06-6-25/43191;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень від 22.06.2005 №147-П) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- 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" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 №14/1223 та від 28.12.2004 №1051/2461);
- проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій ніж одне машиномісце на кожну квартиру у цих будинках.
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 10% загальної площі будинків (крім службової) відповідно до п.68 рішення Київської міської ради від 28.12.2004 №1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік";
- відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.2004 №1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду міського бюджету міста Києва у термін не пізніше одного місяця до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат на будівництво загальної площі цих житлових будинків, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- 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

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

10. Страхування об'єкта оренди

10.1. 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. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.
14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у Київському міському нотаріальному архіві.
14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:
- план Земельної ділянки;
- кадастровий план Земельної ділянки;
- акт визначення меж Земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі Земельної ділянки.

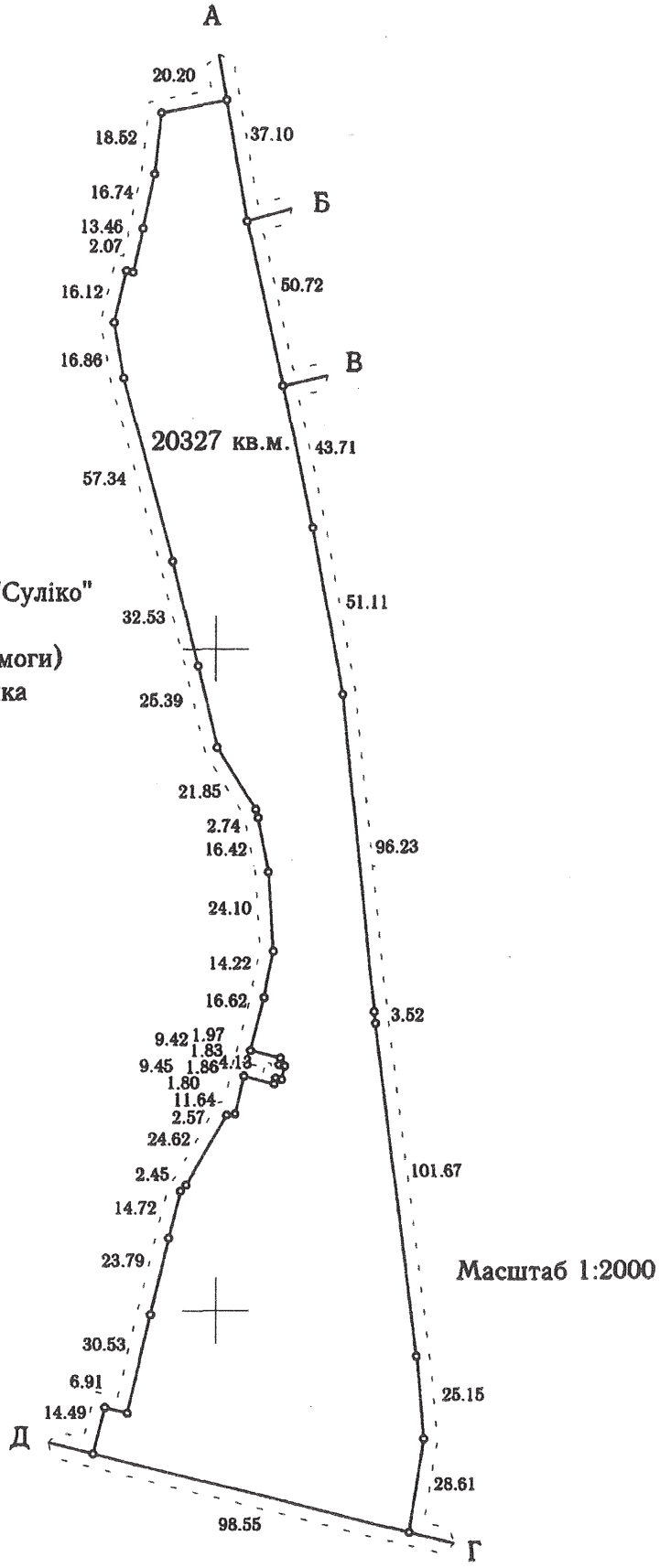
Київський міський голова _____

Орендар _____

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "18" Травня 2006 р. за № 91-6-00567 у книзі записів державної реєстрації договорів.

План земельної ділянки

закритого акціонерного товариства "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон"
просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м.Києва
Кадастровий номер 8 000 000 000:88:061:0088



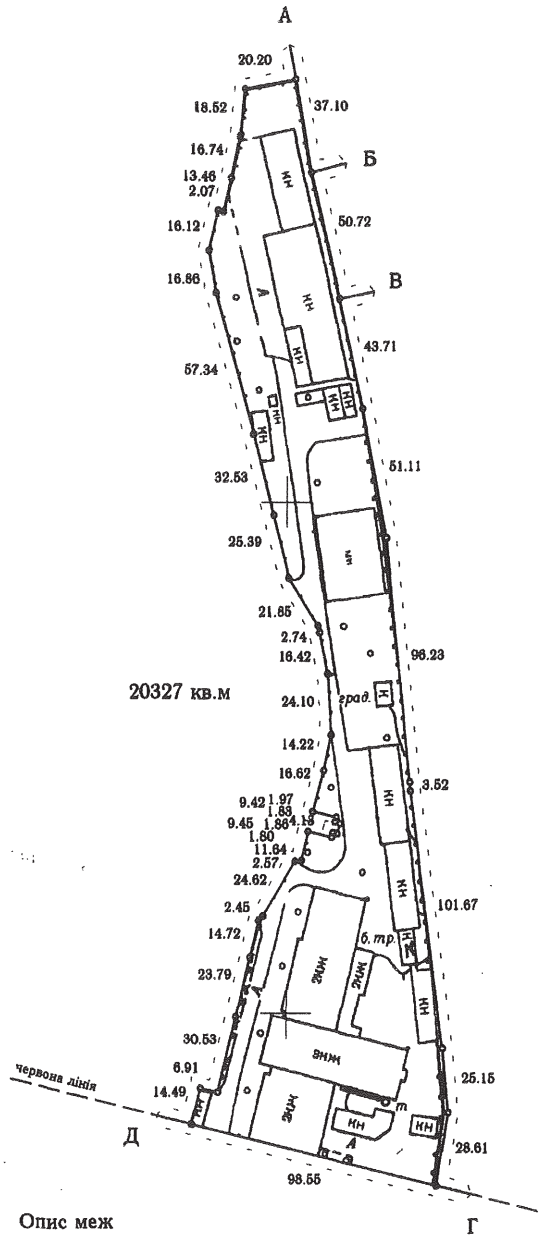
Масштаб 1:2000

Опис меж

А
Б Комунальне підприємство "Парк Пушкіна"
В Товариство з обмеженою відповідальністю "Суліко"
Г Комунальне підприємство "Парк Пушкіна"
Д землі загального користування (просп.Перемоги)
А Кіностудія художніх фільмів ім.О.П.Довженка

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

А. Муховиков

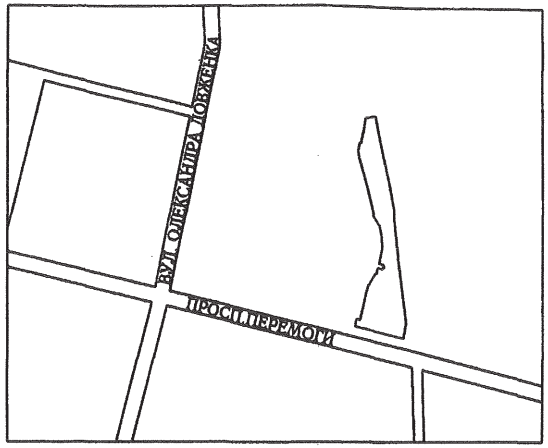


Опис меж

А Комунальне підприємство "Парк Пушкіна"
Б Товариство з обмеженою відповідальністю "Суліко"
В Комунальне підприємство "Парк Пушкіна"
Г землі загального користування (просп.Перемоги)
Д Кіностудія художніх фільмів ім.О.П.Довженка
А

Масштаб 1:2000

СИТУАЦІЙНА СХЕМА



Всього земель в межах плану - 20327 кв.м, в тому числі:

- земель змішаного використання - 20327 кв.м

Передається закритому акціонерному товариству "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" - 20327 кв.м

Адреса ділянки - просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м.Києва

Передачу здійснено на підставі рішення Київської міської ради від 06.10.2005 №149/3613

Земельна ділянка, що передається

в короткострокову оренду на 5 років

червоні лінії

Генеральний директор	С.Суворов		01.2006	2/26 - 10.01.2006
Розробив	А.Яхименко		01.2006	Для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель
Перевірив	С.Кубрак		01.2006	
				ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ зі складанняння Договору оренди
				Кадастровий план земельної ділянки 8 000 000 000:88:061:0088

Стадія	Аркуш	Планшет:
В	1	5222

ТОВ "Епоха-Гео"

А К Т

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

"11" січня 2006 р. м.Київ

Рішенням Київської міської ради від 06.10.2005 року № 149/3613 закритому акціонерному товариству "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" в короткострокову оренду на 5 років передається земельна ділянка для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м.Києва, площею 2,03 га.

На виконання вищезгаданого рішення товариством з обмеженою відповідальністю „Епоха-Гео" у січні 2006 року виконані роботи зі складання Договору оренди земельної ділянки, про що складений акт.

Земельна ділянка площею 20327 кв.м (кадастровий номер 8 000 000 000:88:061:0088) має 42 кутів повороту межі.

Кути повороту межі у кількості 42 шт. передані на зберігання Голові правління закритого акціонерного товариства "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" Пивоварову Костянтину Володимировичу.

Акт складений у чотирьох примірниках, перший з яких включено до технічної документації зі складання Договору оренди, другий, третій та четвертий входять в комплекти Договорів оренди.

Генеральний директор товариства з обмеженою відповідальністю „Епоха-Гео" С.Суворов

Голова правління ЗАТ "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон" К.Пивоваров

Погоджено:
За Начальник відділу землевпорядкування Шевченківського району Л.Чемерський

АКТ
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

м. Київ „18" Травня 2006 р.

Київська міська рада - 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 **закрите акціонерне товариство "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон"** (надалі іменується **„Орендар"**) в особі голови правління **Пивоварова Костянтина Володимировича,** що діє на підставі Статуту - з другої сторони, керуючись ст. 17 Закону України „Про оренду землі", та відповідно до договору оренди земельної ділянки №91-6-00567 від „18" 05 2006 р., укладеного між Орендодавцем і Орендарем, склали цей Акт приймання-передачі земельної ділянки про таке:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у своє володіння і користування земельну ділянку:
- місце розташування - просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва;
- площа – 20327 (двадцять тисяч триста двадцять сім) кв.м;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:88:061:0088.

2. Місце розташування земельної ділянки, що передається в оренду, зазначене на плані земельної ділянки, що є невід'ємною частиною до договору оренди земельної ділянки.

3. Сторони підтверджують, що земельна ділянка, зазначена в п. 1 цього Акту, передається в оренду у придатному для її використання стані.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	**ОРЕНДАР**
Київський міський голова	**Голова правління ЗАТ "Київський завод світлочутливих матеріалів "Фотон"**
_____ Л. Черновецький	**_____ К.Пивоваров**

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

01030, м. Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б тел.230-31-34

Р І Ш Е Н Н Я
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

№ 2/239 **06.05.2006 р.**

За позовом Закритого акціонерного товариства «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон»
до 1. Київської міської ради
2. Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
про визнання укладеним договору оренди землі

Суддя Домнічева І.О.

Представники:
Від позивача Шкляр Т.В.
Від 1-го відповідача Долгополов В.Д.
Від 2-го відповідача Долгополов В.Ю.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

На розгляд Господарського суду міста Києва передані позовні вимоги Закритого акціонерного товариства «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» до Київської міської ради про визнання укладеним договору оренди земельної ділянки площею 2,03 га за адресою: м. Київ, проспект Перемоги, 42, у Шевченківському районі міста Києва між Закритим акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» та Київською міською радою, в редакції, запропонованій позивачем, яка відповідає Закону України «Про оренду землі», Типовому договору оренди землі, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 та про зобов'язання Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зареєструвати договір оренди земельної ділянки з усіма додатками, що є його невід'ємними частинами, між орендодавцем - Київською міською радою, та орендарем - Закритим акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон».

Відповідачі у письмових відзивах на позовну заяву проти позову заперечують з наступних підстав:

Статтею 13 Конституції України визначено, що земля є об'єктом права власності українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Відповідно до ст. 9 та п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу України надання земельних ділянок у користування на території міста Києва віднесено до компетенції Київської міської ради.

Договір оренди може бути укладений лише за взаємним волевиявленням сторін. Згідно з ч .4 ст. 202 ЦК України двостороннім правочином є погоджена дія двох сторін.

Відповідно до вимог ст. 627 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору. Вимогами ч. 3 ст. 203 ЦК України волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

При цьому ч.1 ст. 215 ЦК України прямо встановлено, що відсутність вільного волевиявлення учасника правочину в момент його вчинення є підставою недійсності правочину.

Статтею 124 ЗУ «Про оренду землі» передбачено, що передача в оренду земельних ділянок , які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Відповідно до ч. 2 ст. 125 Земельного кодексу України право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

В чинному законодавстві України не визначений обов'язковий строк, протягом якого Київська міська рада після прийняття рішення про надання земельної ділянки в оренду має укласти договір оренди земельної ділянки.

Рішенням Київської міської ради від 06 жовтня 2005 року № 149/3613 «Про передачу закритому акціонерному товариству «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва» було передано Закритому акціонерному товариству «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 2,03 га.

Розглянувши матеріали справи та заслухавши пояснення представників сторін, суд

ВСТАНОВИВ:

Відповідно до ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Відповідно до п. 5 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Рішення Київської міської ради від 06 жовтня 2005 року № 149/3613 «Про передачу закритому акціонерному товариству «Київський завод світлочутливих

матеріалів «Фотон» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва» вирішено передати Закритому акціонерному товариству «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 2,03 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом.

Пунктом 3.4. рішення Київської міської ради 06 жовтня 2005 року № 149/3613 зобов'язано Закрите акціонерне товариство «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» у місячний термін звернутись до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з клопотанням щодо організації робіт по винесенню меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовленню документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

ТОВ «Епоха-Гео» на замовлення позивача було складено технічний звіт про комплекс робіт, виконаних для підготовки і виготовлення документів на право користування земельною ділянкою, виконано ситуаційний план земельної ділянки, яка надається в оренду, ситуаційна схема земельної ділянки з описом її меж, а також акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), які були погоджені в установленому порядку. Одночасно було виготовлено на нотаріальному бланку договір оренди земельної ділянки між орендарем - позивачем і орендодавцем відповідачем, а також акт приймання-передачі земельної ділянки.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підстав і в порядку, передбаченому Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Згідно ст. 16 Закону України «Про оренду землі» особа, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву (клопотання).

Статтею 181 Господарського кодексу України визначений загальний порядок укладення господарських договорів, відповідно до якого господарський договір за загальним правилом викладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками.

Згідно п.2 ст. 181 Господарського кодексу України проект договору може бути запропонований будь-якої зі сторін. У разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках.

На виконання вимог вказаної норми договір оренди земельної ділянки за адресою: місто Київ, проспект Перемоги, 42 був підписаний Закритим акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» та переданий на підпис Київському міському голові.

Частиною третьою статті 181 Господарського кодексу України передбачено, що сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами оформляє договір відповідно до вимог частини першої цієї статті і повертає один примірник договору другій стороні.

Однак, договорі оренди земельної ділянки Київською міською радою не підписаний та не повернутий позивачу із зауваженнями.

Матеріали справи свідчать про те, що проект договору земельної ділянки, надісланий позивачем відповідачу загалом відповідає Закону України «Про оренду

землі» та формі, затвердженій затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

Відповідно до ч.1 ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до ст.. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Відповідач доказів на спростування обставин, повідомлених позивачем, не надав.

Згідно з ч. 1 ст. 20 Закону України «Про оренду землі» укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Відповідно до ст.. 18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

З огляду на викладене, а також приймаючи до уваги те, що відповідачами не наведено заперечення щодо істотних умов запропонованого договору оренди земельної ділянки, позовні вимоги є обґрунтованими та підлягають задоволенню в повному обсязі.

Витрати по сплаті держаного мита та витрати на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу, відповідно до ст.. 49 Господарського процесуального кодексу України, підлягають стягненню з відповідача на користь позивача.

Керуючись ст.ст. 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, -

ВИРІШИВ:

1. Позов задовольнити повністю.

2. Вважати укладеним, з дня набрання даним рішенням законної сили, договір оренди земельної ділянки площею 2,03 га за адресою: місто Київ, проспект Перемоги, 42, між Закритим акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» (м. Київ, проспект Перемоги 42, код 00205162) та Київською міською радою (м. Київ, вул. Хрещатик, 36, код 22883141), який підписаний позивачем та відповідає вимогам Закону України «Про оренду землі», Типовому договору оренди землі, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220, у наступній редакції:

„ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – **„Орендодавець”**, в особі Київського міського голови, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та **закрите акціонерне товариство “Київський завод світлочутливих матеріалів “Фотон”** (м. Київ, просп. Перемоги, Б.42, зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 30.06.1994р., свідоцтво № 10741200000000358) – далі у тексті - **„Орендар”**, в особі голови правління **Пивоварова Костянтина Володимировича,** 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 06.10.2005 року № 149/3613, 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 - просп.Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва;
- площа – 20327 (двадцять тисяч триста двадцять сім) кв.м;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель;
- кадастровий номер – 8 000 000 000:88:061:0088.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) № Ю-36752/2006 від 09.02.2006 за №103 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 26369236 (двадцять шість мільйонів триста шістдесят дев'ять тисяч двісті тридцять шість) гривень та 55 копійок.

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 Земельні ділянки на період будівництва встановлюється у розмірі 1,5 (однієї цілої та п'ять десятих) відсотка від нормативної грошової оцінки Земельних ділянок. Після введення об'єкта в експлуатацію річна орендна плата встановлюється у розмірі 0,03 (нуль цілих і три сотих) відсотка від нормативної грошової оцінки частини Земельних ділянок, що визначається пропорційно площі будівель та споруд житлового фонду та у розмірі 2,5 (двох цілих і п'ять десятих) відсотків від нормативної грошової оцінки частини Земельних ділянок, що визначається пропорційно площі будівель та споруд нежитлового фонду.

4.3. Розмір орендної плати, встановлюється у п'ятикратному розмірі від орендної плати визначеної у п.4.2. Договору, але не більше десяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, на період який є аналогічний періоду, починаючи з шостого місяця з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради зазначеного у п.1.1. Договору і до моменту підписання цього Договору.

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 Київською міською 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 рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно, протягом тридцяти

календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33212812500011, КЕКД 13050200 у УДК у м.Києві, МФО 820019. Отримувач: ВДК у Шевченківському районі м.Києва, ідентифікаційний код 26077951. 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 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 неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:
- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати Земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б 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 цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:
- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі Земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має наміри 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;

- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 19.07.2005 №19-5932, Київської міської санепідемстанції від 08.07.2005 №4472, Головного управління культури, мистецтв та охорони культурної спадщини від 02.08.2005 №001-09/4294 і Державного управління екології та природних ресурсів в м.Києві від 15.08.2005 №06-6-25/43191;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень від 22.06.2005 №147-П) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- 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" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 №14/1223 та від 28.12.2004 №1051/2461);
- проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій ніж одне машиномісце на кожну квартиру у цих будинках.
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 10% загальної площі будинків (крім службової) відповідно до п.68 рішення Київської міської ради від 28.12.2004 №1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік";
- відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.2004 №1050/2460 "Про бюджет міста Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду міського бюджету міста Києва у термін не пізніше одного місяця до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат на будівництво загальної площі цих житлових будинків, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- 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

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

10. Страхування об'єкта оренди

10.1. Сторони домовилися про те, що Орендар має право застраховати 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. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.

14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у Київському міському нотаріальному архіві.

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план Земельної ділянки;
- кадастровий план Земельної ділянки;
- акт визначення меж Земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі Земельної ділянки."

3. Зобов'язати Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (м. Київ, вул.. Хрещатик, 32-а, код 261990097) зареєструвати договір оренди земельної ділянки з усіма додатками, що є його невід'ємними частинами, між орендодавцем - Київською міською радою та орендарем - Закритим акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон».

4. Стягнути з Київської міської ради (м. Київ, вул. Хрещатик, 36, код 22883141; рах. № 35416001001642 в УДК м. Києва, МФО 820019) на користь Закритого акціонерного товариства «Київський завод світлочутливих матеріалів «Фотон» (м. Київ, проспект Перемоги 42, код 00205162, рах. № 2600431015 в АБ «Діамант», м. Київ, МФО 320854) 85 (вісімдесят п'ять) грн. витрат по сплаті державного мита та 118 (сто вісімнадцять) грн.. витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу.

Видати наказ.

Рішення набирає законної сили після закінчення десятиденного строку з дня його прийняття.

Суддя **І.О.Домнічева**

Господарський суд міста Києва Ідентифікаційний код 05379487 ВІДДІЛ ДІЛОВОДСТВА № 1 Україна

Прошнуровано, пронумеровано, скріплено підписом і печаткою 20 (двадцять) аркушів

Перший заступник начальника
Головного управління земельних ресурсів

Ю. Кулаковський

Додаткова угода
91-6-00970
від 06.07.2012

УКРАЇНА UKRAINE

Договір про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельної ділянки

УЗР (МДА
2 347003 207837

Україна, місто Київ, двадцять восьмого травня дві тисячі дванадцятого року.

Київська міська рада (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, 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 **Приватне акціонерне товариство "Київський завод світлочутливих матеріалів "ФОТОН"** (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 00205162, м. Київ, проспекти Перемоги, 42, зареєстроване 30.06.1994 року за № 1 074 105 0020 000358 Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією) – далі у тексті – **"Орендар"**, в особі Директора **Майстренка Ігоря Вікторовича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків , зареєстрований за адресою: м. Київ,), який діє на підставі Статуту, – з другої сторони, на підставі статті 792 Цивільного кодексу України, статті 33 Закону України "Про оренду землі" та рішення Київської міської ради від 29.12.2011 року за № 1089/7325, уклали цей Договір (далі у тексті – **Договір**) про таке:

1. Поновити Договір оренди Земельної ділянки до дев'ятнадцятого травня дві тисячі шістнадцятого року, укладений між Орендодавцем та Орендарем, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 18.05.2006 року за № 91-6-00567, (далі у тексті – Договір оренди).

2. Умови Договору оренди, за винятком преамбули, строку дії Договору оренди, п.п. 2.2, пунктів 4, 8 та 11 залишаються без змін.
Внести зміни у преамбулу Договору оренди, а саме: слова «закрите акціонерне товариство» замінити словами «приватне акціонерне товариство».

3. Підпункт 2.2 пункту 2 Договору оренди викласти в редакції: "Відповідно до витягу з технічної документації **№ Ю-35609/2012** Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 15.03.2012 року за № 85 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 12 625 567 (дванадцять мільйонів шістсот двадцять п'ять тисяч п'ятсот шістдесят сім) грн. 25 коп.".

4. Підпункт 4.2. пункту 4 Договору оренди викласти в редакції:
"4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 3 (трьох) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

У випадку, коли розташовані на Земельній ділянці будівлі, споруди або їх частини здаються в оренду іншим суб'єктам, орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 10 (десяти) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки або її частини, що припадає на орендовані площі будівель, споруд або їх частини.

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

5. Підпун[redacted]4 Договору оренди доповнити реченнями наступного змісту:

[redacted]

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

"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."

6. Підпункт 4.9 пункту 4 Договору оренди викласти в редакції:
„4.9. 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".

7. Пункт 4. Договору оренди доповнити підпунктами 4.12 наступного змісту:
„4.12. У випадку викупу даної Земельної ділянки Орендарем, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до отримання та реєстрації державного акту на право власності на Земельну ділянку".

8. Доповнити пункт 8 Договору оренди підпунктом 8.6 наступного змісту:
„Право на оренду Земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу."

9. Підпункт 11.7. Договору оренди викласти в редакції:
„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 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."

10. Договір набуває чинності з дня його державної реєстрації.

11. 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.

12. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, сплачує Орендар.

13. Цей Договір є невід'ємною частиною Договору оренди і складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у приватного нотаріуса.

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

14. Сторонам роз'яснено зміст ст. [illegible] України "Про оренду землі" та ст. 125 Земельного кодексу України.

Київський міський голова _____

Орендар _____ Майстренко І.В

Місто Київ, Україна, двадцять восьмого травня дві тисячі дванадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Приватного акціонерного товариства "Київський завод світлочутливих матеріалів "ФОТОН" і повноваження їх представників перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № 496

Справлено плату за домовленістю.

Приватний нотаріус

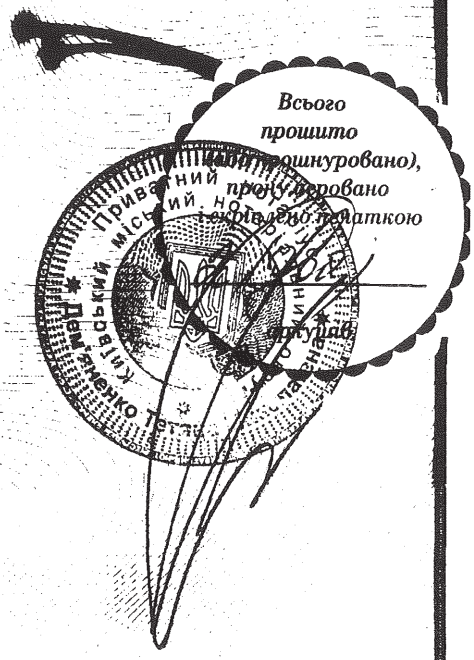
Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 06 липня 2012 р. за № 91-6-00970 у книзі записів державної реєстрації договорів.

[redacted]

[redacted]

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ



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

УКРАЇНА UKRAINE

МЗК-1-01157
88:061:0301 31.03.2017
922 від 23.03.2017
ДЗР
КМДА 2 347011 911757

ДОГОВІР

про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки

Місто Київ, двадцять третього березня дві тисячі сімнадцятого року

Київська міська рада, ідентифікаційний код юридичної особи: **22883141,** місцезнаходження: місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36 – далі у тексті – **„Орендодавець”**, в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича**, який проживає за адресою: місто Київ, [redacted], та діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та

Приватне акціонерне товариство „Київський завод світлочутливих матеріалів „ФОТОН”, ідентифікаційний код юридичної особи **00205162**, місцезнаходження: 03057, місто Київ, проспект Перемоги, будинок 42, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 30.06.1994, 1 074 120 0000 000358 – далі у тексті – **„Орендар”**, в особі директора **Майстренка Ігоря Вікторовича**, який проживає за адресою: місто Київ, [redacted], та діє на підставі Статуту, – з другої сторони, на підставі статті 792 Цивільного кодексу України, статей 30, 33 Закону України „Про оренду землі” та рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 427/1431, уклали цей Договір про таке:

1. Поновити на 10 (десять) 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) 18.05.2006 за № 91-6-00567, з урахуванням договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки, посвідченого Дем'яненко Т. М. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 28.05.2012 по реєстру за № 496 та зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 06.07.2012 №91-6-00970, строк дії якого закінчився (далі у тексті – Договір оренди).

2. Залишити в оренді Орендаря на 10 років земельну ділянку площею 0,5941 га (кадастровий номер 8000000000:88:061:0301) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель на просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва, сформовану в результаті поділу земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:061:0088), яка була об’єктом оренди у Договорі оренди.

3. Внести зміни до Договору оренди виклавши його в наступній редакції:

„ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

Київська міська рада, ідентифікаційний код юридичної особи: **22883141,** місцезнаходження: місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36 – далі у тексті – **„Орендодавець”**, в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича**, який проживає за адресою: місто Київ, [redacted], та діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – [redacted] сторони, та

НВО 423719

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

© МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Приватне акціонерне товариство „Київський завод світлочутливих матеріалів „ФОТОН”, ідентифікаційний код юридичної особи **00205162**, місцезнаходження: 03057, місто Київ, проспект Перемоги, будинок 42, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 30.06.1994, 1 074 120 0000 000358 – далі у тексті – **„Орендар”**, в особі директора **Майстренка Ігоря Вікторовича**, який проживає за адресою: місто Київ, та 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 рішень Київської міської ради від 06.10.2005 № 149/3613 та від 15.11.2016 № 427/1431 передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об’єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором, для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель.

Земельна ділянка, яка є об’єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Закону України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності”.

Реєстрація права власності на об’єкт оренди здійснюється згідно з Законом України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” одночасно з державною реєстрацією права оренди.

2. Об’єкт оренди

2.1. Об’єктом оренди відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, рішень Київської міської ради від 06.10.2005 № 149/3613 та від 15.11.2016 № 427/1431 та цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- кадастровий номер – 8000000000:88:061:0301;
- місце розташування – просп. Перемоги, 42 у Шевченківському районі м. Києва;
- цільове призначення – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;
- категорія земель – землі житлової та громадської забудови;
- вид використання – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з торговими приміщеннями, приміщеннями соціальної інфраструктури та підземним паркінгом зі знесенням існуючих нежитлових будівель;
- розмір (площа) – 0,5941 (нуль цілих п’ять тисяч дев’ятсот сорок одна десятитисячна) га.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 16.01.2017 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки на дату укладення Договору становить 11 827 664 (одинадцять мільйонів вісімсот двадцять сім тисяч шістсот шістдесят чотири) грн. 10 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 10 (десять) 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 3 (трьох) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

У випадку, коли розташовані на Земельній ділянці будівлі, споруди або їх частини здаються в оренду іншим суб’єктам, орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 10

УКРАЇНА UKRAINE

(десяти) відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або її частин, що припадає на орендовані площі будівель, споруд або їх частини.

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. 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 сплачується Орендарем рівними частками за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом тридцяти календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця на рахунок 33216812700011, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ у Шевченківському районі м. Києва, код ЄДРПОУ 37995466. 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 переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, 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.

4.10. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня. Розмір та розрахунок пені здійснюються відповідно до Податкового кодексу України.

4.11. 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 вересня 2003 року № 16/890 „Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві".

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

НВО 423720

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

4.13. У випадку відчуження об'єкта нерухомого майна, що належало Орендарю та розташоване на Земельній ділянці, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до моменту державної реєстрації в установленому законодавством порядку переходу або припинення права оренди даної Земельної ділянки.
4.14. 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 на оренду 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 неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.
8.2. Орендодавець зобов'язаний:
- 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 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 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;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;

УКРАЇНА UKRAINE

- своєчасно вносити орендну плату;
- у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки у десятиденний термін в письмовій формі замовити в установленому порядку витяг з технічної документації (довідку) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки. 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);
- 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 підтверджуючі 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;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 19.07.2005 № 19-5932, Київської міської санепідемстанції від 08.07.2005 №4472, Головного управління культури, мистецтв та охорони культурної спадщини від 02.08.2005 №001-09/4294, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 15.08.2005 №06-6-25/43191 та Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.05.2016 № 057041-9156;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт попереднього обстеження зелених насаджень від 22.06.2005 № 147-П) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
- питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством;
- проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій ніж одне машиномісце на кожну квартиру у цих будинках;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 10 % загальної площі будинків (крім службової) відповідно до п. 68 рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 „Про бюджет міста Києва на 2005 рік";
- відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 „Про бюджет міста Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду міського бюджету міста Києва у термін не пізніше одного місяця до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5 % витрат на будівництво загальної площі цих житлових будинків, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня 2005 року;

НВО 423721

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- 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 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'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;
- 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 орендну плату відповідно до розмірів встановлених цим Договором та несе відповідальність за зобов'язаннями передбаченими цим Договором для Орендаря, до моменту державної реєстрації відповідного права на дану Земельну ділянку на нового власника нерухомості.
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;
- у разі необхідності використання Земельної діляики 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, систематично (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, реорганізація юридичної особи – Орендаря не є підставою для зміни умов або припинення 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 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.
14.3. Нотаріусом роз'яснено зміст статей 125, 126, глави 19 Земельного кодексу України, статей 17, 19 Закону України «Про оренду землі» щодо строку дії договору оренди землі та державної реєстрації права оренди земельної ділянки."

4. Даний Договір є невід'ємною частиною Договору оренди та набуває чинності з дня його нотаріального посвідчення в установленому порядку.

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

НВО 423722

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

6. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, сплачує Орендар.

7. 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.

8. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у нотаріуса.

Київський міський голова _____

Орендар _____ Майстренко І.В.

Місто Київ, Україна, двадцять третього березня дві тисячі сімнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, **Литвин А.С.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Приватного акціонерного товариства „Київський завод світлочутливих матеріалів „ФОТОН", а також повноваження представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 922

Стягнуто плати за домовленістю.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

Всього прошнуровано (або прошнуровано), пронумеровано і скріплено печаткою

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Міщенку О. Г.
Гаршиній Г. А.

Прошу розглянути проект рішення від 13.08.2020 № 08/231 – 2030ПР в установленому порядку.

Пихтіній О. М.

Для контролю за проходженням та тиражування

Лазор Л. В.
Непопу В. І. – до відома

Володимир ПРОКОПІВ

"13" серпня 2020 року
№ 08/231 – 2030/ПР

08/231-2030/ПР
13.08.2020

ДЕПУТАТ
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

«13» серпня 2020 р. № 08/279/08/166-3013

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

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до ст. 26 Регламенту Київської міської ради, прошу Вас надати доручення розглянути проєкт рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Додатки:

1. Проєкт рішення Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 18.05.2006 № 91-6-00567 (зі змінами, внесеними договорами від 06.07.2012 № 91-6-00970 та від 23.03.2017 № 922), укладеного між Київською міською радою та приватним акціонерним товариством «Київський завод світлочутливих матеріалів «ФОТОН» (2 арк.)
2. Пояснювальна записка до проєкту рішення. (4 арк.)
3. Матеріали до проєкту рішення. (31 арк.)
4. Електронна версія зазначених документів.

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

Виконавець:
Володимир Назаренко
0636249314