



08/231-846/17  
17.03.2020

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

ПРОЄКТ

**Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій»**

*Розірв. догов. оренди*

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 товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» своїх обов'язків за договором оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Розірвати в односторонньому порядку договір оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва.

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

2.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» 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:**

08.09.2020 17.09.2020

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

повторний розгляд:  
**ПІДТРИМАНО**

Г. Гаршина

*правовий  
висновок*

Від 14.09.2020

Від 08/230-1499

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради

**«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій»**

### 1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Рішенням Київської міської ради від 15.02.2018 № 180/4244 «Про передачу земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва» передано товариству з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» в оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,2803 га (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033). На підставі зазначеного рішення Київська міська рада (далі – Орендодавець) уклала з товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» (далі – Орендар) договір оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888 (далі – Договір) (копія додається).

Необхідно зазначити, що Орендар отримав містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва від 07.08.2018 № 743 (далі – МУО) (додається). Зазначені МУО видані фактично для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом. Тобто, створення об'єктів соціальної інфраструктури просто не передбачено. За інформацією із відкритих джерел (<https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-uno-city-house-%D0%BA%D0%B8%D0%B5%D0%B2>) стає відомо, що об'єкт нового будівництва передбачає 263 квартири. В свою чергу для такого комплексу передбачено аж 24 паркомісця. Тобто, забудовник прямо ігнорує і не виконує ДБН 360-92\*\* в частині забезпечення населення паркомісцями та соціальною інфраструктурою, а також свідомо перевищує щільність населення у вже й так перенаселеному мікрорайоні.

Підсумовуючи вищенаведене, можна дійти висновку, що наміри забудови земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва не відповідають чинній містобудівній документації, вихідним даним на будівництво (МУО) та суперечать державним будівельним нормам, що в свою чергу спричинить погіршення ситуації в мікрорайоні та збільшить навантаження на інфраструктуру. Вже зараз зростає занепокоєння мешканців мікрорайону з приводу старту будівництва нового ЖК, адже громада розуміє, що наявний стан забезпечення інфраструктурою явно не покращиться після завершення будівництва.

Листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.03.2020 № 05716-5443 (додається) встановлено, що відповідно до оперативних даних, розміщених на офіційному сайті (веб-порталі) Державної податкової служби

України станом на 01.02.2020 в Орендаря наявний податковий борг перед місцевим бюджетом.

Актом обстеження земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва від 19.07.2019 № 19-0515/10 (додається) встановлено, що забудовником обмежено вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючого органу.

Пункт 8.4. Договору встановлює обов'язок Орендаря забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів.

Пункт 11.4 визначає випадки припинення договору оренди шляхом розірвання. Зокрема, договір може бути розірваний в односторонньому порядку, за ініціативою Орендодавця зі 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 трьох місяців), порушення строків завершення будови ділянки, встановлених п. 8.4. Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі чи відчуження права користування земельною ділянкою третім особам.

Таким чином, у Орендодавця наявні підстави для розірвання в односторонньому порядку Договору Орендарю. Таке право напряду впливає 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 користувачем.

## **2. Цілі та завдання прийняття рішення**

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є розірвання договору оренди земельної ділянки площею 0,2803 га (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033) від 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Олени Теліги, 25 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 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва;

- доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) проінформувати товариство з обмеженою

відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» 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 вул. Олени Теліги, 25 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



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ**

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

16.03.2020 № 05716-5443

на № 08/279/08/166-2610 від 13.03.2020

Депутатові Київської міської ради  
В. НАЗАРЕНКУ

Шановний Володимире Едуардовичу!

Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент), розглянуто Ваше депутатське звернення від 13.03.2020 № 08/279/08/166-2610, стосовно земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва та повідомляється.

Згідно з даними Міського земельного кадастру земельна ділянка площею 0,2803 га (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033) на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва на підстав рішення Київської міської ради від 15.02.2018 № 180/4244 передана в оренду на 5 років ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОБРІЙ» (код ЄДРПОУ: 39556547) для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888) (копія додається).

Водночас зазначаємо, що відомості Міського земельного кадастру не є підтвердженням виникнення права власності (користування) земельними ділянками, та носять виключно інформативний характер.

Відповідно до статей 125, 126 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

Частиною першою статті 9 Закону визначено, що проведення державної реєстрації прав належить до повноважень суб'єктів державної реєстрації прав, які визначені частиною першою статті 10 цього Закону.

Пунктом 3 частини першої статті 7 Закону визначено, що Міністерство юстиції України забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав та є його держателем.

Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно можна отримати, в тому числі, за допомогою електронного сервісу [kar.minjust.gov.ua](http://kar.minjust.gov.ua).

Працівниками Департаменту, здійснено обстеження земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033) та за результатами якого складено відповідний акт обстеження земельної ділянки (копія додається).

Згідно з підпунктом 4.16 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888 контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені та штрафу за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює контролюючий орган, визначений податковим законодавством, за місцезнаходженням земельної ділянки.

Відповідно до статей 40, 41 Податкового кодексу України адміністрування та ведення обліку податків, зборів, платежів, контроль за дотриманням вимог податкового та іншого законодавства покладено на контролюючі органи. Контролюючим органом є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову та митну політику, його територіальні органи.

Ведення обліку платежів у розрізі платників відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 106 «Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету» (зі змінами) здійснюється контролюючими органами.

Відповідно до оперативних даних, розміщених на офіційному сайті (веб-порталі) Державної податкової служби України станом на 01.02.2020 загальна сума податкового боргу до місцевого бюджету у ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОБРІЙ» (код ЄДРПОУ: 39556547) становить 31,88 тис. грн.

Додатки:

- матеріали аеро (супутникової) фотозйомки та витяг з міського земельного кадастру на 3 арк. в 1 прим.;
- копія договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888 на 8 арк. в 1 прим.;
- копія акта обстеження земельних ділянок від 19.07.2019 № 19-0515/10 на 2 арк. в 1 прим.

З повагою

Директор

Петро ОЛЕНИЧ

## Інформація про ЕЦП

№ документа 05716-5443

Дата реєстрації 16.03.2020

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Лист

Стислий зміст:

СТОСОВНО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ВУЛ. ОЛЕНИ ТЕЛІГИ, 25

Кількість файлів: 4


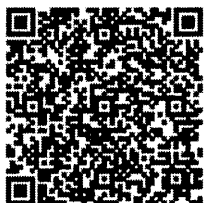
Кількість ЕЦП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПК

Депутати Київради  
16.03.2020 № 05716-5443

### Перелік цифрових підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕЦП	Погодження	Час останнього нанесення ЕЦП
ГОСПОДАРЕНКО ЯРОСЛАВ ПЕТРОВИЧ Кількість ЕЦП: 1	16.03.2020 17:10:04 ;		16.03.2020 17:10:04 
Оленич Петро Сергійович Кількість ЕЦП: 1	16.03.2020 17:10:04 ;		16.03.2020 17:10:04 





# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 278 19 85, e-mail: info@kga.gov.ua http://www.kga.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень  
(пункт 3 розділу I)

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту містобудування та  
архітектури виконавчого органу Київської  
міської ради (Київської міської державної  
адміністрації)

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

07.08.2018 № 743

## Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-  
прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним  
паркінгом.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво,

вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме  
майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру  
Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна  
щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 61178607  
від 10.06.2016, реєстраційний номер, об'єкта нерухомого майна  
637352880000, номер запису про право власності 14918704 (об'єкт  
незавершеного будівництва загальною площею 749,00 кв. м.)

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» (код ЄДРПОУ 39556547, місцезнаходження юридичної особи: вул. Митрополита Василя Липківського, 18, оф. 6/4, м. Київ, 03035).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033), площею 0,2803 га – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом, згідно з договором оренди земельної ділянки від 16.07.2018, укладеним на 5 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А. С., реєстр. № 2888 (відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1599461780391, номер запису про право власності 27059304, номер запису про інше речове право 27077404).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000763342018 від 08.06.2018 (цільове призначення земельної ділянки – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для завершення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової багатоповерхової забудови, частково територія вулиць і доріг, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота  $73,5 \geq h \geq 26,5$  м. Остаточну висоту визначити простягнуто



документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, за висновками технічного обстеження несучих конструкцій об'єкта незавершеного будівництва.

В разі проектування об'єкту вище 50 метрів, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Украерорухом та Державіаслужбою України.

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови.

Передбачити організацію майданчиків: місьць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*.

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку необхідної кількості машино-місьць).

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

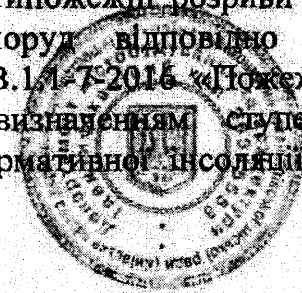
3. Гранично допустима щільність населення для житлової забудови на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7 ДБН 360-92\*\*.

---

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 ДБН 360-92\*\*, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативно інсоляції та



освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Ділянка потрапляє в зону обмежень за умов безпеки польотів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців будинку об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1\* ДБН 360-92\*\*.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

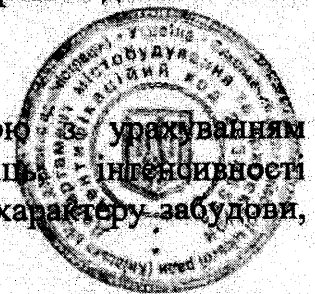
Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно вимог ст. 31 ч. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92\*\*.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92\*\*.

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови,

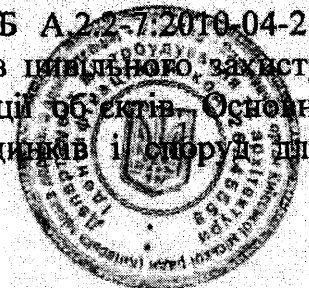


вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації.

Проектування вести з урахуванням висновків щодо обстеження конструкцій об'єкта незавершеного будівництва.

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДСТУ Б А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будівель і споруд для



маломобільних груп населення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2, 8.3, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2001 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування у відділі з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до відділу з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для занесення в ІР ЄЦТО як інформаційного ресурсу містобудівного кадастру м. Києва, у відповідності до Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102.

Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до



електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

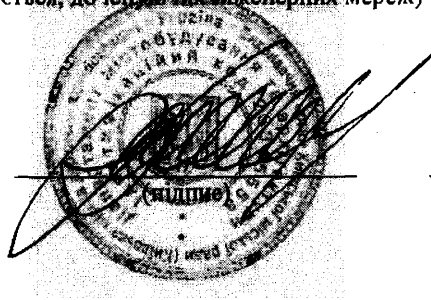
---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Заступник директора

---

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



В. Антоненко  
(П.І.Б.)

---



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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел. 279 37 64

**АКТ**

**обстеження земельної ділянки**

**№ 19-0515/10 від 19.07.2019**

**м. Київ**

Обстеження земельної ділянки на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва, кадастровий номер 8000000000:91:031:0033.

*(код земельної ділянки)*

проведене посадовою особою Департаменту земельних ресурсів відповідно до Порядку здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель м. Києва, затвердженого рішенням сесії Київської міської ради від 25.09.2003р. № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України головним спеціалістом відділу моніторингу та контролю Департаменту земельних ресурсів району Ліневичем Петром Леонідовичем

*(посада, прізвище, ім'я, по батькові)*

на підставі звернення Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 12.07.2019 №11/10-2348 та запиту народного депутата України Левченка Ю.В. від 11.07.2019 № 3Т-071-1107/3544.

*(дата, номер)*

в присутності \_\_\_\_\_

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

**В ході обстеження встановлено:**

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

Вид документа на користування: договір оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888

Цільове призначення: для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом

Фактичне використання: будівельний майданчик

Площа згідно відводу: 0,2803, га

Площа по факту: не встановлено

Плата за землю: інформація відсутня



- результати обстеження: здійснено обстеження земельної ділянки площею 0,2803 га (кадастровий номер 8000000000:91:031:0033), яка рішенням Київської міської ради від 15.02.2018 № 180/4244 передана товариству з обмеженою відповідальністю "ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОБРІЙ" в оренду на 5 років для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва (догвір оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888).

Під час обстеження встановлено, що на зазначеній земельній ділянці огороженій парканом розташовано об'єкт незавершеного будівництва, доступ до неї обмежено, відповідальні особи відсутні. Згідно інформаційного стенду дозвіл на виконання будівельних робіт від 22.03.2019 № ІУ 113190810110

Додатки: план-схема земельної ділянки.

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

**Посадова особа  
Департаменту земельних  
ресурсів  
При обстеженні  
були присутні:**

(підпис)

Ліневич П.Л.

(прізвище, і. б.)

(підпис)

(прізвище, і. б.)

**Доповнення та зауваження до акту:**

**З актом ознайомлений,  
копію акту отримав**

(підпис)

(прізвище, і. б.)

**Копія акту відправлена  
поштою**

(дата)

**вих. №**

**Начальник відділу  
моніторингу та контролю**

(підпис)

Господаренко Я.П.

(прізвище, і. б.)



**Оренда земельної ділянки**

*Місто Київ, містобудівного призначення для місцевих підприємств розк.*

Київська міська рада, іменована далі код юридичної особи: 22861744, місцезнаходження: місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36 - офіс у тексті «Оренда» з особи Київського міського голови Євгена Віталія Власовича, який працює за адресою: \_\_\_\_\_ та діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» - з іншої сторони та

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОФІС»**, ідентифікаційний код юридичної особи: 39250007, місцезнаходження: 03035, місто Київ, вулиця Митрополита Василя Липківського, будинок 18, офіс 6/4, дана та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: 19.12.2014, ІДР 0102-0000-015359 - дані у тексті - «Оренда», в особі директора **Попарику Вікторія І** з іменами, яка працює за адресою: \_\_\_\_\_ та діє на підставі Статуту, - з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті - Договір) про нижченаведане:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендавець, на підставі рішення Київської міської ради від 15.02.2018 № 180/4244 передає в Орендаря права в оренду (арендує) земельну ділянку (далі - об'єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором, для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом.

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».

Рестраційні права власності на об'єкт оренди здійснюються згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження» одночасно з державною реєстрацією права оренди.

**2. Об'єкт оренди**

2.1. Об'єктом оренди відповідно до відомостей Чернівчанського земельного магістру рішення Київської міської ради від 15.02.2018 № 180/4244 та цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- кадастровий номер - 1800400000-04-001-0033;
- місце розташування - вулиця Євгена Теліги, 25 у Шевченківському районі м. Києва;
- цільове призначення - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- категорія земель - земля житлової та громадської забудови;
- вид використання - для завершення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісними і торговельними приміщеннями та підземним паркінгом;
- розмір (площа) - 0,2803 (нуль шість дві тисячі вісімсот три десятитисячніх) га.



ННІ 211242

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 11.05.2018 № 2607/86-18 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки на дату укладення Договору становить 8 384 503 (вісім мільйонів триста вісімдесят чотири тисячі п'ятсот три) грн. 48 коп.

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

### 3. Строк дії Договору

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

### 4. Орендна плата

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

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 3 (трих) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

За частину Земельної ділянки, що визначається пропорційно площі будівель та споруд вбудовано-прибудованих офісних і торговельних приміщень, орендна плата встановлюється у розмірі 5 (п'яти) відсотків від нормативної грошової оцінки.

У разі передачі в оренду будівель, споруд вбудовано-прибудованих офісних і торговельних приміщень, що розташовані на Земельній ділянці, розмір річної орендної плати встановлюється у розмірі 6 (шести) 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 коефіцієнта індексації, визначених законодавством.

Згідно з розрахунком розміру орендної плати за Земельну ділянку від 22.05.2018 № Ю-38859 (за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724) річна орендна плата за Земельну ділянку становить 251 535 (двісті п'ятдесят одну тисячу п'ятсот тридцять п'ять) грн 10 коп. на рік.

4.3. У випадку, якщо протягом п'яти місяців з моменту набрання чинності рішенням Київської міської ради, зазначеним у п.п. 1.1 цього Договору, Орендарем не вчинено необхідних та достатніх дій, спрямованих на укладення цього Договору згідно з чинним законодавством, то розмір річної орендної плати (зазначений у п.п. 4.2. Договору) на період, аналогічний терміну прострочення укладення договору оренди землі, встановлюється у подвійному розмірі, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки.

4.4. У випадку порушення термінів забудови Земельної ділянки, що визначені п.п. 3.4. Договору, орендна плата встановлюється у подвійному розмірі, що визначений у п.п. 4.2. Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки.

4.5. Після закінчення періоду (періодів), за який сплачується орендна плата у подвійному розмірі, орендна плата розраховується та сплачується відповідно до п.п. 4.2. Договору.

4.6. Розмір орендної плати може змінюватися за згодою сторін шляхом прийняття рішення Київською міською радою про внесення змін до цього Договору і укладення договору про внесення відповідних змін до цього Договору та з урахуванням п.п. 4.7. даного Договору.

4.7. Якщо орендна ставка, визначена у п.п. 4.2. Договору, нижча ніж мінімальна орендна ставка, визначена чинним законодавством України, її розмір змінюється шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою. Після прийняття рішення Київської міської

...ди про внесення змін до цього Договору, рішення даного рішення до ...  
...визначення. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до умов  
орендної ставки.

4.8. 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.

4.9. Орендна плата сплачується Орендарем равними частками за періодичний період  
який дорівнює календарному місяцю, починаючи з першого числа кожного місяця, що  
наступає за останнім календарним днем попереднього (звітного) місяця на рахунок  
33216812700011, код 13010600 у ТУ ДКСУ у м. Києві, код банку 308101, Свідоцтво  
УДКСУ у Шевченківському районі м. Києва, код ЄДРПОУ 37991466. Датою сплати  
податку на додану вартість та інших податків та зборів, що пов'язані з виконанням  
Договору, виступає Орендарем в установленому законодавством України порядку.

4.10. Зміна умов орендної плати та його балансових вартостей може  
здійснюватися Орендарем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до  
цього Договору. Орендар зобов'язаний утримувати банківські реквізити і банківську  
орендну плату.

4.11. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання,  
передбачених Договором, зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим  
кодексом України, погіршення стану орендної 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 рішення Київської міської ради про  
внесення змін до цього Договору в частині розміру ринкової орендної плати Орендар  
зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

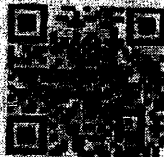
4.12. У разі несплати орендної плати у строки, зазначені цим Договором,  
- Орендарем з 15-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної  
орендної плати, встановленої п. 4 цього Договору;  
- сплачується пеня, розмір та розрахунок якої здійснюється відповідно до Податкового  
кодексу України.

4.13. За порушення Орендарем п.п. 8.4. Договору щодо термінів забезпечення Земельної  
ділянки, об'єкту зобов'язаний сплатити відповідну ставку орендної плати, встановленої у п.п.  
4.2 цього Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки  
Земельної ділянки, за кожну день з моменту виникнення порушення до моменту його усунювання.  
Контроль за виконанням умов договору та виявлення порушень здійснюється  
Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської  
міської державної адміністрації), а також комісією, утвореної рішенням Київської  
міської ради від 25 вересня 2003 року № 16/998 «Про Порядок здійснення самовільного  
контролю за використанням і охороною земель у м. Києві».

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

4.15. У випадку відчуження об'єкта нерухомого майна, що належало Орендарю та  
розташоване на Земельній ділянці, Орендар зобов'язаний забезпечити сплату орендної плати  
до моменту державної реєстрації в установленому законодавством порядку переходу або  
припинення права оренди даної Земельної ділянки.

4.16. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування  
пені та штрафу за несвочасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює



HN1 211943

Увага! Банк не несе відповідальності за втрати грошей при використанні

контролюючий орган, визначений податковим законодавством, 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. Кожна поправа проекту землеустрою щодо відведення означає Орендар.

#### 6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

6.1. Сторони підтверджують, що Земельна ділянка, яка є об'єктом за цим Договором, перебуває в оренді у приватному для її використання стані та авжеється 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.

Орендар несе 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 угоди про розмір відшкодування збитків, спір розглядається у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої Земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що завдаються відшкодуванням, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 та розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2001 № 608.

### 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;
- дотримання розпорядки цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неоподаткованих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

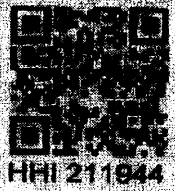
#### 8.2. Орендар несе зобов'язання:

- не передавати, не баженокати Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- дотримуватися умов використання Земельної ділянки 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 умовною згодою Орендодавця звільнитися з установленим законодавством порядку жити, виробляти, вступати-виступати інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування понесених збитків відповідно до чинного законодавства.

- після закінчення строку, встановленого в Додатку №1 до Договору, при умові виконання обов'язків відповідно до умов Договору, Орендар має переважне право перед іншими особами на продовження Договору;
- переважне право на придбання у власність Земельної ділянки у разі її продажу;
- 8.4. Орендар зобов'язаний:**
  - приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений в Додатку №1 до Договору після державної реєстрації права оренди даної Земельної ділянки;
  - завершити забудову Земельної ділянки в строк, встановлений проектною документацією чи технічними заборонами в установленому порядку;
  - виконувати всі обов'язки відповідно до її цільового призначення;
  - своєчасно платити орендну плату;
  - у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки у встановлені терми та письмової форми замовити в установленому порядку витяг з технічної документації (довідку) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки. Після одержання цього витягу (довідки) перелати його (її) до контролюючого органу, визначеного законодавством, та відповідно до вимог Земельної ділянки, копії витягу з технічної документації, завідану в установленому порядку, перелати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
  - письмово повідомити Орендодавця про віднесення об'єкта (їх частин), що розташований на Земельній ділянці, і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного рішення, а також забезпечити сплату орендної плати до моменту державної реєстрації в установленому законодавством порядку переходу або припинення права оренди даної Земельної ділянки;
  - забезпечити вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючого органу;
  - повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її майнового використання після припинення дії цього Договору;
  - у строк, встановлений чинним законодавством, звітувати перед контролюючим органом, визначеним податковим законодавством, та місцевим органом виконавчої влади про сплату орендної плати;
  - після подання до відповідного контролюючого органу податкової декларації з плати за землю, до кінця 01 квітня та 01 жовтня кожного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату орендної плати, надавши завідану в установленому порядку відповідні документи, а саме: податкову декларацію з відповідного контролюючого органу про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною квитанцією банку про сплату коштів;
  - додержуватися правил благоустрою міста Києва, що затверджені рішенням Київської міської ради від 28.12.2008 № 1051/1051;
  - виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.11.2016 № 11234/6/12-4/19-16;
  - забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах Земельної ділянки;
  - питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
  - питання одорової 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;

- питання відшкодування відносно вартості зелені насаджень або укладання охоронного договору на зелені насадження вирішувати у відповідності до рішення Київської міської ради від 27.10.2011 № 384/6600;

- у встановлений строк після державної реєстрації права оренди Земельної ділянки надати копію цього Договору до контролюючого органу, визначеного податковим законодавством, за місцем знаходження Земельної ділянки.

8.5. Право на оренду Земельної ділянки корпоративної 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 повалення Договору

11.1. Внісши та/або доповнивши до цього Договору внесення за згодою сторін. Згодою або забороченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

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

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

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

- по заповіду в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;

- ліквідації юридичної особи - Орендаря;

- вступу 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 об'єктом цього Договору, визначається об'єкт Орендар за цим Договором або новий власник об'єктів нерухомості, який сплачує оренду площі відповідно до розмірів, встановлених цим Договором, та несе відповідальність за зобов'язання, передбачені 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 ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законодавством;

- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує Земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за

ішовим призначенням, системами водопостачання (якщо місцеві) не сплачує штраф за порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.п. 7.4 цього Договору, здійснення без згоди Орендодавця будь-яких прав користування Земельною ділянкою третім особам.

11.5. Договір може бути достроково розірваний, у разі невиконання або ненадлежащего виконання Орендарем обов'язків, визначених у п.п. 5.1 та 8.4 цього Договору.

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законодавчому порядку.

11.7. Повнення 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 за півмісяць, не пізніше ніж за 15 днів до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про свою пропозицію його дію та сплатити орендарську плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором.

- Якщо Орендар продовжує використовувати Земельну ділянку після закінчення строку Договору та не подає до Орендодавця листа-повідомлення про його поновлення у строку, встановлений цим Договором, але не пізніше ніж за місяць до закінчення строку цього Договору, розмір річної орендарської плати (зазначений у п. 4 Договору) встановлюється у подвійному розмірі, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, яку Орендар самостійно розрахує та внесе Орендодавцю у грошовій формі у порядку, встановленому п. 4 цього Договору, та інформує про це контролюючий орган, визначений податковим законодавством, за місцем знаходження Земельної ділянки.

- 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 Орендодавцю Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцю Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю 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.

11.10. Зміна найменування сторін Договору, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи, не є підставою для внесення змін до Договору та/або його переоформлення.

**12. Відповідальність сторін за невиконання або ненадлежащее виконання Договору та вирішення спорів**

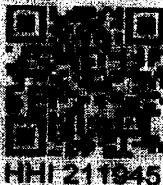
12.1. У разі невиконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством.

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.

12.5. Відносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються законами України.



NMI 217945

Увага! Бланк містить багатовступневий захист від підроблення



**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. Прокіплені 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.

14.4. Цей Договір складений у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберігання у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Литвин А.С.

Київський міський голова \_\_\_\_\_



Орендар \_\_\_\_\_

*Литвин А.С.*



*Місто Київ, Україна, містна адміністрація ліній дві тисячі вісімнадцять*

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

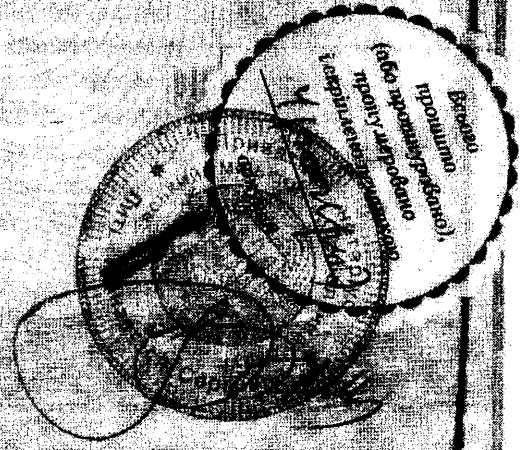
Договір підписано сторонами у мої присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дееспотність, а також правосдатність та дееспотність Київської міської ради, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛІНІЄ ГИЩІНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОБРИЙ», а також повноваження представителів перевірено.

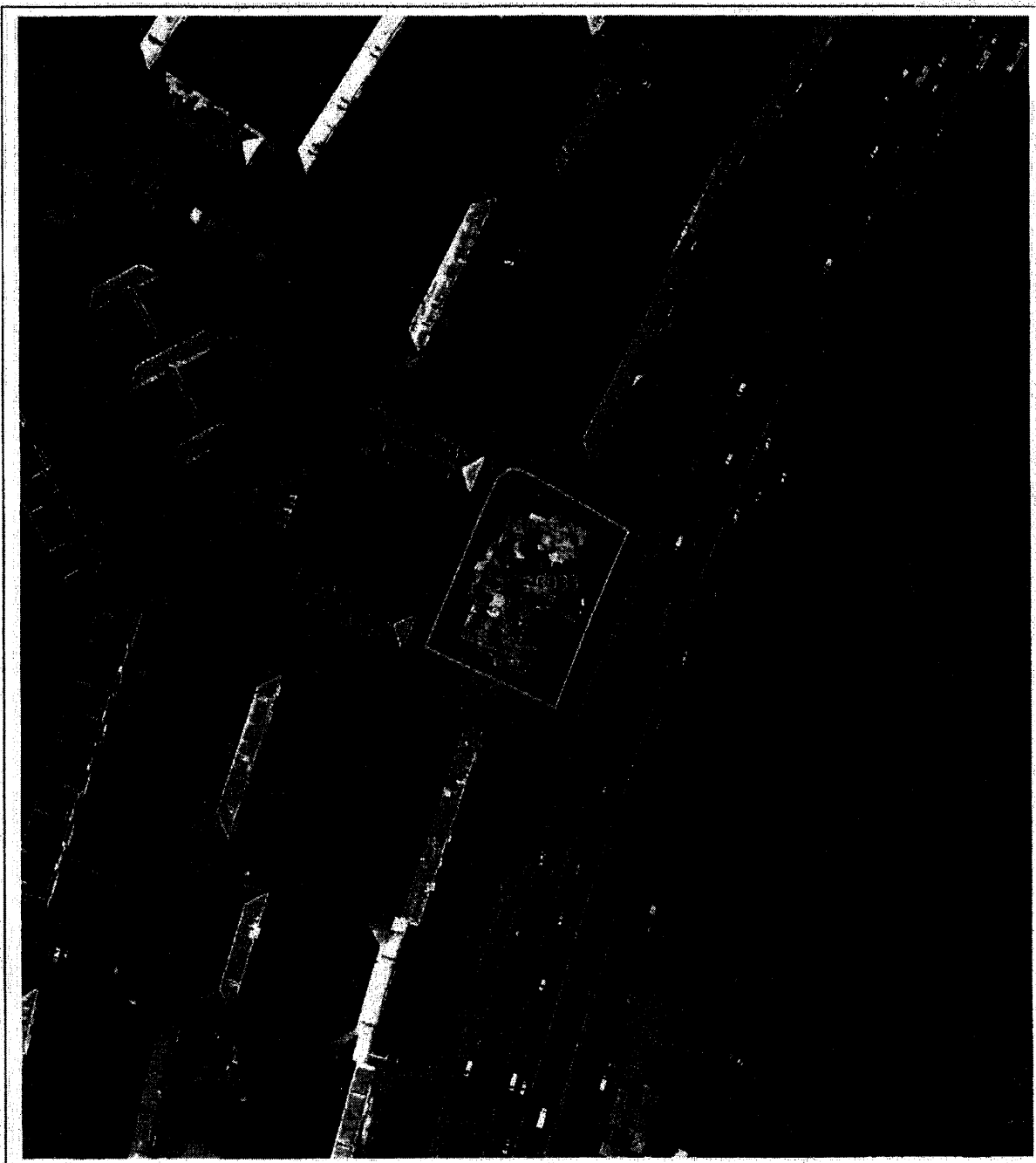
Зареєстровано в реєстрі № \_\_\_\_\_

Стягнуто плату за документів № \_\_\_\_\_

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС



**ФРАГМЕНТ АЕРО (СУПУТНИКОВОЇ) ФОТОЗЙОМКИ**  
дані міського земельного кадастру від 16.03.2020



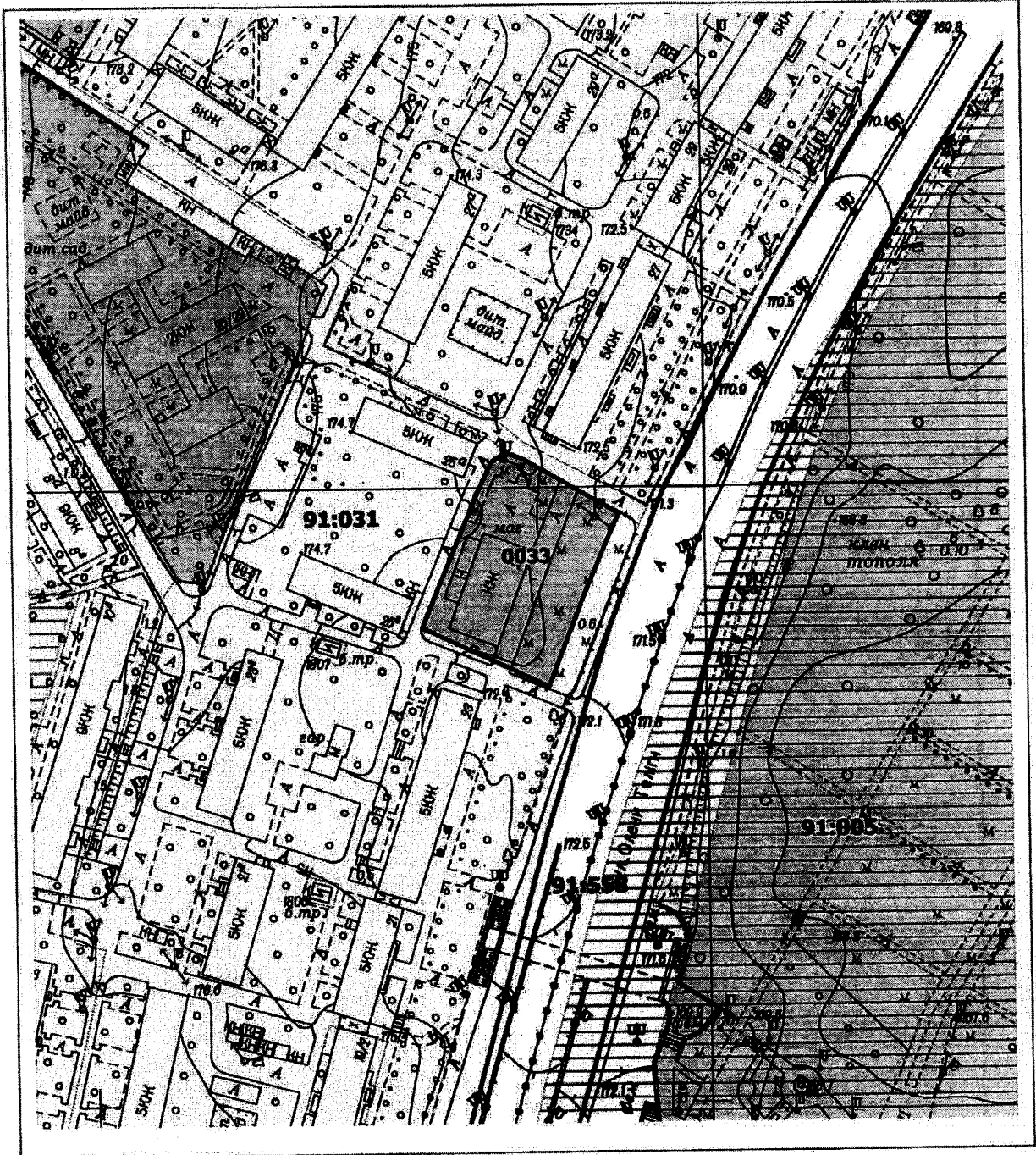
Масштаб 1:2000

**Умовні позначення:**

 Орієнтовні межі земельної ділянки






Виконавець:  \_\_\_\_\_  
Замовлення № \_\_\_\_\_

**РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ**  
дані міського земельного кадастру від 16.03.2020



Масштаб 1:2000

**Умовні позначення:**

-  Межі зелених зон
-  Межі кадастрових кварталів
-  Межі земельних ділянок відповідно до реєстру земельних ділянок
-  Земельні ділянки згідно технічних звітів по інвентаризації
-  Земельні ділянки, на які зареєстровано (в процесі оформлення) право користування чи володіння

Виконавець:  Замовлення № \_\_\_\_\_

**РЕЕСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

<b>Код зем. ділянки</b>	<b>Користувач</b>	<b>Адреса зем. ділянки</b>	<b>Площа, кв. м.</b>	<b>Вид права</b>	<b>Дата закінч. права</b>
91:031:0033	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ОБРІЙ"	вул. Олени Теліги, 25	2803,32	Оренда на 5 років	16.07.2023



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

14.09.2020 № 08/230-1499

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань містобудування,  
архітектури та землекористування  
Олександрю МІЩЕНКУ

Правовий висновок до проекту рішення Київської міської ради  
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888,  
укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою  
відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій»  
(проект рішення від 17.03.2020 № 08/231-646/ПР)

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого  
зазначаємо наступне.

Проектом рішення передбачається розірвати договір оренди земельної  
ділянки від 16.07.2018 № 2888 площею 0,2803 га (кадастровий номер  
8000000000:91:031:0033) укладеного між Київською товариством з обмеженою  
відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» для будівництва і  
обслуговування житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та  
ринкової інфраструктури на вул. Олени Теліги, 25 у Шевченківському районі м.  
Києва.

Відповідно до інформації зазначеної в преамбулі проекту рішення,  
пропонується розірвати договір оренди земельної ділянки враховуючи  
неналежне виконання товариством з обмеженою відповідальністю  
«Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» своїх обов'язків за укладеним  
договором.

Також, відповідно до інформації, яка зазначається в пояснювальній записці  
до проекту рішення та акті обстеження земельної ділянки складеного  
Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації) від 11.02.2020 № 20-0091-01,

вказується, що на земельній ділянці огороженій парканом розташовано об'єкт незавершеного будівництва, доступ до неї обмежено, відповідальні особи відсутні, орендар земельної ділянки порушує вимоги державних будівельних норм, що в свою чергу збільшує навантаження ні інфраструктуру.

Згідно з статтею 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Так, статтею 141 Земельного кодексу України визначено вичерпний перелік підстав, у разі настання яких виникають підстави для припинення права користування земельною ділянкою.

Разом з тим, згідно із частиною другою статті 651 Цивільного кодексу України, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

При цьому звертаємо увагу, що відповідності до преамбули Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV (далі - Закон), цей Закон визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Так, згідно положень статті 6 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать зокрема здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю та виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

В свою чергу, у відповідності до положень статті 10 Закону державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право: безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель; складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України

порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності.

Отже, для підтвердження використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, необхідне встановлення порушень норм земельного законодавства та умов договору зі сторони Орендаря у спосіб передбачений Законом.

Також, в пояснювальні записці до проекту рішення вказується, що згідно з листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.03.2020 № 05716-5443 встановлено, що відповідно до оперативних даних, розмічених на офіційному сайті (веб-порталі) Державної податкової служби України на 01.02.2020 в орендаря земельної ділянки наявний податковий борг перед місцевим бюджетом та становить 31,88 тис. грн.

Пунктом «д» частини першої статті 141 ЗК України визначено, що підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати.

Згідно з статтею 41 Податкового кодексу України, контролюючими органами є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову, державну митну політику, державну політику з адміністрування єдиного внеску, державну політику у сфері боротьби з правопорушеннями під час застосування податкового та митного законодавства, законодавства з питань сплати єдиного внеску та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючий орган (далі - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову та митну політику), його територіальні органи.

Статтею 288.1. Податкового кодексу України передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Отже враховуючи вищевикладені норми законодавства, єдиним органом яким здійснюється адміністрування та контроль щодо сплати орендної плати відповідно до укладених договорів оренди земельних ділянок є відповідний орган державної фіскальної служби.

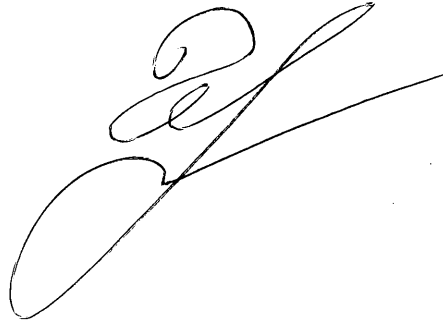
Аналіз вищезазначених норм дає підстави для висновку, що вказані положення закону, вимагають саме систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, що також є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що її земельну ділянку використовує інша особа.

Отже, аналізуючи вище зазначені норми законодавства, порушення питання щодо розірвання договору оренди земельної ділянки можливе після з'ясування обставин, щодо наявності, характеру, та періоду виникнення заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою у спосіб передбачений законодавством.

Однак, наданий на опрацювання проєкт рішення, не містить документально підтверджених обставин які б свідчили про нецільове використання земельної ділянки, систематичну несплату орендної плати тощо.

Враховуючи вищезазначені обставини, управління повертає проєкт рішення без погодження.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА





# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VIII СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1009

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-388к

Витяг з протоколу № 9/112  
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань  
містобудування, архітектури та землекористування  
від 17.09.2020

- 3.15. **Про повторний розгляд проекту рішення** Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій» за поданням депутата Київської міської ради В. Назаренка з правовим висновком управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 14.09.2020 №08/230-1499 (доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 17.03.2020 №08/231-646/ПР) - **матеріали додаються.**

*(Правовий висновок управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 14.09.2020 №08/230-1499, проект рішення з пояснювальною запискою та додатками до нього - на 34-х арк.)*

**СЛУХАЛИ:**

Олександра МІЩЕНКА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

**ВИСТУПИЛИ:**

Володимир НАЗАРЕНКО, В'ячеслав БРОДСЬКИЙ, Сергій ДЮЖЕВ, Владислав ТУРЕЦЬ, Вікторія ЮХИМЕНКО.

**ВИРІШИЛИ:** *За пропозицією члена постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування Володимира Назаренка відхилити зауваження, викладені у правовому висновку управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 14.09.2020 №08/230-1499, та повторно підтримати проект рішення* Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 16.07.2018 № 2888, укладеного між Київською міською радою та

товариством з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна компанія Обрій».  
ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 12, «проти» – 0, «утрималось» – 0,  
«не голосували» - 4.

***Рішення прийнято.***

З протоколом вірно.

**Голова комісії**

**Секретар комісії**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Олександр Міщенко', written in a cursive style.

**Олександр МІЩЕНКО**

**Іван КАРТАВИЙ**