4 лютого 2020 р.

Голові постійної комісії Київради з питань власності

Антонєнкові Л.В.

Члена постійної комісії Київради з питань власності

Пишняка В.П.

Шановний Леоніде Васильовичу!

4.1(189)

До порядку денного (загальні питання) постійної комісії Київради з питань власності на 4 лютого 2020 р. внесено питання №4 – щодо включення об'єктів для приватизації.

При цьому до запропонованого переліку включені будівлі за адресою: м.Київ, вул. Сагайдачного, 20\2 (літ А та Б).

Проте, на попередньому засіданні комісії була погоджена місцева ініціатива про створення за цією адресою (в цих будівлях) Музею Івана Марчука.

Департамент культури та Департамент комунальної власності повідомили, що вже здійснюються відповіді заходи, зокрема будівлі готуються до передачі на баланс Департаменту культури для створення музеїв Івана Марчука та Сержа Лифаря.

Ініціатива про створення Музею Івана Марчука також підтримана профільною постійною комісією з питань культури, туризму та інформаційної політики.

Прошу виключити зі списку об'єктів, що пропонуються до приватизації, будівлі за адресою: м.Київ, вул. Сагайдачного, 20\2 (літ А та Б)

З повагою,

Пишняк В.П.

Київська міська рада
04.02.2020 № **08/2553**

08/231-292/ПР
04.02.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

X сесія VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

Проєкт

Про створення комунального закладу
«Заклад дошкільної освіти (ясла-садок)
№ 741 Дарницького району м. Києва»

13 (189)

Відповідно до статей 12, 16 Закону України «Про дошкільну освіту», пункту 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 15 березня 2012 року № 209/7546 «Про делегування повноважень виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) та районним в місті Києві державним адміністраціям у сфері освіти», з метою задоволення потреб мешканців Дарницького району в дошкільній освіті, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Створити комунальний заклад «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва» за адресою: м. Київ, просп. Бажана Миколи, 7-Є.

2. Віднести комунальний заклад «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва» до сфери управління Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації.

3. Дарницькій районній в місті Києві державній адміністрації:

3.1. Здійснити організаційно-правові заходи щодо виконання пункту 1 цього рішення.

3.2. Затвердити статут комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва».

4. Взяти до відома, що видатки на утримання комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва» здійснюються за рахунок коштів, передбачених бюджетом міста Києва для головного розпорядника Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації по галузі «Освіта» на відповідний рік.

5. Оприлюднити це рішення відповідно до вимог чинного законодавства України.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань освіти, науки, сім'ї, молоді та спорту.

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

Пояснювальна записка
до проєкту рішення Київської міської ради «Про створення комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Прийняття проєкту рішення Київської міської ради «Про створення комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва» пов'язано з необхідністю створення юридичної особи публічного права - Закладу дошкільної освіти (ясел - садка) № 741 у Дарницькому районі м. Києва для подальшого забезпечення мешканців м. Києва послугами у сфері дошкільної освіти за адресою: м. Київ, просп. Бажана Миколи, 7-Є.

Будівля за адресою просп. Бажана Миколи, 7-Є передана до сфери управління Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10 грудня 2010 року № 1112 «Про питання організації управління районами в місті Києві».

У цій будівлі функціонував дошкільний виховний заклад № 741, який з 1 червня 1996 року було закрито відповідно до розпорядження Харківської районної державної адміністрації м. Києва від 29 травня 1996 року № 274 «Про закриття дошкільного виховного закладу № 741 по вулиці Бажана, 7є». На теперішній час приміщення вивільнені та планується капітальний ремонт об'єкта.

Новий заклад дошкільної освіти розрахований на 210 місць.

2. Мета і шляхи її досягнення

Метою прийняття проєкту рішення є створення нового комунального закладу дошкільної освіти (ясел-садка) № 741 Дарницького району м. Києва та передача його до сфери управління Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації.

3. Правові аспекти

Проєкт рішення Київської міської ради розроблений у відповідності до статей 12, 16 Закону України «Про дошкільну освіту», пункту 30 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 15 березня 2012 року № 209/7546 «Про делегування повноважень виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) та районним в місті Києві державним адміністраціям у сфері освіти».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Видатки на утримання комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва» здійснюватимуться за

рахунок коштів, передбачених бюджетом міста Києва для головного розпорядника Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації по галузі «Освіта» на відповідний рік з розрахунку 12 груп на загальну кількість - 210 місць.

5. Позиція заінтересованих органів

Проєкт рішення стосується інтересів територіальної громади міста Києва та Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації в частині створення та забезпечення діяльності комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва».

6. Регіональний аспект

Проєкт рішення приймається з метою створення нового комунального закладу «Заклад дошкільної освіти (ясла-садок) № 741 Дарницького району м. Києва», що надасть змогу задовольняти зростаючі потреби громадян у отриманні дошкільної освіти за рахунок збільшення чисельності об'єктів закладів дошкільної освіти.

Новий заклад дошкільної освіти у Дарницькому районі міста Києва буде розміщено в будівлі, що розташована за адресою: м. Київ, просп. Бажана Миколи, 7-Є.

Заклад дошкільної освіти розрахований на 210 місць, що дає можливість охопити дошкільною освітою значну кількість дітей.

7. Громадське обговорення

Проєкт рішення підготовлений з метою розширення мережі комунальних закладів дошкільної освіти Дарницького району м. Києва та не потребує додаткового громадського обговорення.

8. Прогноз результатів

Прийняття рішення надасть змогу створити новий комунальний заклад дошкільної освіти у Дарницькому районі м. Києва та охопити дошкільною освітою 210 дітей.

Суб'єкт подання проєкту: Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація

Виконувач обов'язків голови
Дарницької районної в місті Києві
державної адміністрації Ярослав ЛАГУТА

08.04.2022

копобас

УКРАЇНА

ПОДІЛЬСЬКА РАЙОННА в місті КИЄВІ ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

Контрактова площа, 2, м. Київ, 04070; тел. (044) 226-20-26, факс (044) 485-19-06
e-mail: podilrda@kmda.gov.ua Код ЄДРПОУ 37333608

30.01.2020 № 106-802

на № _____ від _____

Голові постійної комісії
Київської міської ради
з питань власності
Л. АНТОНЄНКУ

Шановний Леоніде Васильовичу!

14(189)

Подільська районна в місті Києві державна адміністрація, відповідно до договору оренди від 20.09.2019 № 2882/19 передала в оренду за результатами конкурсу на право оренди (протокол конкурсної комісії Подільської районної в місті Києві державної адміністрації від 22.08.2019 № 20) нежитлові приміщення першого поверху, загальною площею 191,50 кв.м, у будинку на вул. Щекавицькій,37/48 літ. А товариству з обмеженою відповідальністю «МЕДІКАС», з конкурсною орендною платою у розмірі 24500,00грн. на місяць без ПДВ. Оціночна вартість об'єкта оренди станом на станом на 31.12.2018 складала 3563800,00 грн.

Повідомляємо, що за результатами розгляду пакету документів, передбаченого п. 16 рішення Київської міської ради від 06.12.2018 № 253/6304 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» та поданого товариством з обмеженою відповідальністю «МЕДІКАС», враховуючи висновок щодо доцільності або недоцільності здійснення невід'ємних поліпшень, наданий КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва», Подільська районна в місті Києві державна адміністрація надала згоду на здійснення невід'ємних поліпшень зазначених нежитлових приміщень товариству з обмеженою відповідальністю «МЕДІКАС».

Враховуючи наведене та листи ТОВ «МЕДІКАС» щодо надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень та встановлення строку оренди 9 років 364 дні, Подільська районна в місті Києві державна адміністрація просить розглянути на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань власності питання надання дозволу ТОВ «МЕДІКАС» на здійснення невід'ємних поліпшень у нежитлових приміщеннях першого поверху, загальною площею 191,50 кв.м, у будинку на вул. Щекавицькій,37/48 літ. А, та внести зміни до договору оренди в частині зміни строку оренди на 9 років 364 дні.

Додаток на 8 арк.

З повагою

Керівник апарату Олександр ОКАТИЙ

039395 *

Руслан Ільченко
Алла Калачнікова 485-18-87

5

ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва»
Крикун А.Є.
_____
«___»_____2020 року

Висновок щодо доцільності або недоцільності здійснення невід'ємних поліпшень

Робоча група у складі: начальника відділу управління нежитловим фондом КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» - Хлівної Д.О., провідного інженера відділу управління нежитловим фондом КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» - Вовчик І.М., начальника відділу ремонтів КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» – Харченко В.О. 23.01.2020 року обстежили нежитлове приміщення 1-го поверху загальною площею 191,5 кв.м по вул. Щекавицькій, 37/48 літ.А на предмет доцільності здійснення невід'ємних поліпшень.

Вказане приміщення орендує ТОВ «МЕДІКАС», термін дії договору № 2882/19 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду з 20.09.2019 року до 19.09.2022 року.

Відповідно до договору оренди приміщення повинно використовуватись для розміщення суб'єкту господарювання, що здійснює побутове обслуговування населення. Стан приміщення на момент обстеження: приміщення майже не придатне для використання. За результатами обстеження нежитлового приміщення та враховуючи п.16.1 рішення Київської міської ради від 06.12.2018 року №253/6304 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року N 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» зроблено висновок, що стан приміщення не відповідає санітарним та технічним умовам для використання згідно умов договору оренди, приміщення потребує здійснення невід'ємних поліпшень.

Загальна вартість невід'ємних поліпшень після проходження експертизи кошторисної документації складає 1305,235 тис. грн.

Хлівна Д.О.

Харченко В.О.

Вовчик І.М.

Рекомендації щодо вжиття заходів для забезпечення надійності та безпеки під час експлуатації об'єкта.

Для забезпечення безпечної та надійної експлуатації приміщень будівлі при виконанні робіт по капітальному ремонту рекомендовано виконати наступні роботи та реалізувати такі основні заходи:

- відновити оздоблення цоколя будівлі, ремонт вимощення навкруги будівлі;
- для запобігання промерзання фундаментів, цоколя будівлі відповідно до проектних рішень та до технологічних процесів рекомендовано виконати утеплення цоколя.
- відповідно технологічних процесів, проектних рішень виконати ремонт зовнішніх стін та сходів прибудови (вхідна група «1а», демонтаж лицювальної плитки);
- вертикальну примикаючу тріщину очистити від пилюки, покрити грунтовкою глибокого проникнення, зашпарувати герметизуючою пластичною сумішшю (на бітумній основі) та за чеканити цементним розчином;
- при необхідності виконати інженерно – геологічні вишукування та обпираючись на них проектній організації прийняти рішення щодо підсилення фундаментів;
- запобігти потрапляння вологи під фундаменти завдяки виконання водовідведення від стін вхідної групи.
- для економії тепловтрат рекомендовано замінити існуючі металопластикові вікна на металопластикові п'ятипрофільні з енергозберігаючим склом;
- виконати ремонт (реставрацію) дерв'яних віконних прорізів, або замінити на металопластикові п'ятипрофільні з енергозберігаючим склом;
- внаслідок довготривалої та неправильної експлуатації двері прийшли в занедбаний стан - замінити на нові;
- проектно – кошторисною документацією врахувати внутрішнє оздоблення стелі, стін, перегородок, підлог;
- виконати ремонт і модернізацію систем інженерного забезпечення (теплопостачання, водопостачання, каналізації та електропостачання);
- передбачити інженерні рішення по економії енергоносіїв і зниженню енергоспоживання;
- застосувати електрообладнання, виготовлене за новітніми технологіями , з ефективними економічними характеристиками;
- відповідно до вимог ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди Основні положення» встановити в обстежуючи приміщеннях пожежооховронну сигналізацію;
- для локального гасіння пожежі приміщення будівлі укомплектувати необхідним протипожежним інвентарем згідно діючих протипожежних

норм;

- під час заміни і влаштування нових дверей ширина проходів, дверей і напрямів їх відкривання повинні відповідати нормативним вимогам з пожежної безпеки.

Проектно – кошторисну документацію розробити відповідно до чинних ке рівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, дер жавних стандартів і правил, вимог Порядку розроблення проектної документації н будівництво.

Рекомендовано на об`єкті, що обстежується, по вулиці Щековицька, 2/ 48, Подільського району м Києва виконати капітальний ремонт нежитлових приміщень та внутрішніх нженерних систем відповідно до проектних рішень з урахуванням вищенаведених рекомендацій.

Експлуатацію нежитлових приміщень виконувати згідно вимог нормативних документів з питань безпечної та надійної експлуатації будівель і споруд.

експерт будівельний Г.І. Деменко

Печерськ

490/1

Київська міська рада
30.01.2020 № **08/2157**

УКРАЇНА
ПЕЧЕРСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

вул. М. Омеляновича - Павленка, 15, м. Київ, 01010, тел. (044) 280-89-12. факс (044) 280-40-96
e-mail: letter@pechrda.gov.ua, web-сайт: pechersk.kievcity.gov.ua, код ЄДРПОУ 37401206

30.01.2020 № 105/01-490/1

На № _____ від _____

Голові постійної комісії Київради
з питань власності
Л. АНТОНЄНКУ

15/189

Шановний Леоніде Васильовичу!

Печерська районна в місті Києві державна адміністрація розглянула звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЛТС» від 28 січня 2020 року щодо звільнення від сплати орендних платежів за використання нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Києва, площею 33,4 кв. м, в будинку № 1/2 на вулиці Михайла Бойчука в зв'язку з неможливістю використання зазначеного нежитлового приміщення відповідно до договору про передачу майна. За результатами розгляду та в межах повноважень повідомляє.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛТС» є орендарем нежитлових приміщень територіальної громади міста Києва, які передані до сфери управління Печерської районної в місті Києві державної адміністрації, а саме: площею 33,4 кв. м, на першому поверсі в буд. № 1/2 на вулиці Михайла Бойчука, договір оренди № 184/КК/605 від 20 серпня 2018 року, термін дії до 18 серпня 2021 року. Мета використання – для розміщення складу. Орендна плата складає 6 %, що становить 3735,00 грн без ПДВ та індексом інфляції.

15 січня 2019 року Печерську районну в місті Києві державну адміністрацію в усній формі було повідомлено, що невідомими особами на вхідних дверях в приміщені в будинку № 1/2 на вулиці Михайла Бойчука замінені замки та встановлені ролети.

Цього ж дня на місце представниками Печерської районної в місті Києві державної адміністрації, представниками балансоутримувача - комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» здійснено обстеження нежитлового приміщення та на місце події викликана поліція. За інформацією юридичного відділу комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» до Печерського управління поліції Головного Управління Національної поліції у м. Києві подано заяву про незаконне встановлення замків та ролетів.

Відповідно додатку 3 до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 із змінами від 08 лютого 2018 року № 21/4085 «Про

внесення змін до рішення Київської міської ради від 21 квітня 2015 року № 415/1280 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва», рішенням Постійної комісії може бути визначений інший розмір орендної ставки, ніж передбачений Методикою розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Києва, яке передається в оренду.

Рішенням постійної комісії Київради з питань власності від 25.06.2019 пункт 14 частини 1 протоколу № 26/161 товариство з обмеженою відповідальністю «ЛТС» звільнено від сплати орендних платежів за користування нежитловими приміщеннями на вулиці Михайла Бойчука в будинку № 1/2, площею 33,4 кв. м у зв'язку з неможливістю їх використання до 31.12.2019. Станом на 30.01.2020 тривають судові справи щодо звільнення зазначеного приміщення від сторонніх осіб.

Враховуючи наведене, Печерська районна в місті Києві державна адміністрація, на підставі звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЛТС» від 28 січня 2020 року, звертається з проханням винести на розгляд постійної комісії Київської міської ради з питань власності питання звільнення товариства з обмеженою відповідальністю «ЛТС» від сплати орендних платежів за використання нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Києва, площею 33,4 кв. м, в будинку № 1/2 на вулиці Михайла Бойчука в зв'язку з неможливістю використання зазначеного нежитлового приміщення відповідно до договору про передачу майна, до кінця терміну дії договору оренди (18.09.2021), але не більше ніж до звільнення приміщення від сторонніх осіб.

Виконувач обов'язків голови Павло БАБІЙ

Тетяна ОНИШКО
Анжеліка ЛИТВИНОВА, 280 15 39

Пишняк

Голові постійної комісії Київради з питань власності
Антонєнку Л.В.

Члена постійної комісії Київради з питань власності
Пишняка В.П.

16(189)

Шановний Леоніде Васильовичу!

Згідно з протоколом постійної комісії Київради з питань власності (надалі – Комісія) від 8 жовтня 2019 р. (пункт 236) розглянуто питання продовження договору оренди ГО «Правозахисний Хаб» за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4 та відмовлено в цьому. Рішення Комісії аргументовано, начебто, наявністю заборгованості.

Вказане питання знімалось мною для довивчення на попередньому засіданні Комісії, проте внесено до порядку денного в мою відсутність, в результаті чого Комісія не отримала коректну та достовірну інформацію.

Відповідно до рішення Господарського суду міста Києва №910/8245/19 від 26 листопада 2019 р. заборгованості у орендаря немає. Також судом відзначено, що орендар добросовісно виконує свої обов'язки за договором.

Орендарем було вчасно подано повний пакет документів для продовження договору оренди.

На підставі викладеного, -

прошу:

1. Скасувати п. 236 протоколу постійної комісії Київради з питань власності від 8 жовтня 2019 р.
2. Розглянути по суті питання продовження оренди.

Київська міська рада
04.02.2020 № **08/2556**

Додаток

1. Рішення суду (копія).
2. Лист КП «Київжитлоспецексплуатація» від 17.01.2020 р. (копія).

З повагою,

Пишняк В.П.

Отримано без додатків

КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«КИЇВЖИТЛОСПЕЦЕКСПЛУАТАЦІЯ»

01001, м. Київ, вул. Володимирська, 51-А , тел. (044) 234-23-24, факс 234-89-45,
E-mail : info@kgsc.gov.ua код ЄДРПОУ 03366500

17.01.2020 № 062/15/1/05-284

на № _____ від _____

до листа Лист

Громадська організація
«Правозахисний ХАБ»

01054 м. Київ
вул. Ярославів Вал, 33-Б

У КП «Київжитлоспецексплуатація» розглянуто листи Громадської організації «Правозахисний ХАБ»:

- від 23.12.2019 № 23/12 щодо проведення переговорів та припинення судових справ;
- від 15.01.2019 № 15/01 щодо виконання наказу Господарського суду м. Києва від 11.01.2020 у справі № 910/8245/19;
- від 16.01.2020 № 16/01 щодо виконання рішення Господарського суду м. Києва від 26.11.2019 № 910/8245/19 та повідомлення про результат.

Повідомляємо наступне.

Комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація», на виконання наказу Господарського суду м. Києва від 11.01.2020 у справі № 910/8245/19, виконало сторнування (списання) орендної плати та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою за період з 01.05.2018 по 26.11.2019, нарахованої за договором № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду, у звіті за січень 2020 року на загальну суму 798 640,67 грн. (сімсот дев'яносто вісім тисяч шістсот сорок грн. 67 коп.) в тому числі ПДВ 133 106,78 грн. (сто тридцять три тисячі сто шість грн. 78 коп.), з них:

- орендна плата 738 765,18 грн. в т.ч. ПДВ 123 127,53 грн.;
- компенсація витрат підприємства за користування земельною ділянкою 59 875,49 грн. в т.ч. ПДВ 9 979,25 грн.

В.о. начальника Олександр РУДНИЦЬКИЙ

Тетяна Стрікова
Володимир Цимбалюк
2349565
2341710

Категорія справи № **910/8245/19: Господарські справи (до 01.01.2019); Укладення, зміни, розірвання, виконання договорів (правочинів) та визнання їх недійсними, зокрема:; Невиконання або неналежне виконання зобов'язань; надання послуг.**
Надіслано судом: **16.12.2019.** Зареєстровано: **16.12.2019.** Оприлюднено: **17.12.2019.**
Дата набрання законної сили: **09.01.2020**
Номер судового провадження: **не визначено**

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

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

26.11.2019Справа № 910/8245/19

Господарський суд міста Києва у складі судді Удалової О.Г., за участю секретаря судового засідання Дьогтяр О.О., розглянув матеріали господарської справи

за позовом Громадської організації «Правозахисний ХАБ»

до Комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація»

третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу

Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

про зобов`язання вчинити дії

за участю представників сторін:

від позивача Курдалевська О.В. (адвокат за довіреністю)

Павленко Ю.В. (керівник)

від відповідача Цимбаліст В.В. (довіреність № 062/15/1/03-108 від 09.01.2019)

від третьої особи Візор О.М. (довіреність № 062/02/07-5972 від 04.07.2019)

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Громадська організація «Правозахисний ХАБ» (далі - ГО «Правозахисний ХАБ», позивач) звернулась до Господарського суду міста Києва з позовом до Комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація» (далі - КП «Київжитлоспецексплуатація», відповідач) про зобов`язання вчинити дії.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що позивач, як орендар, з 28.09.2016 по день подання позову позбавлений можливості використовувати приміщення, орендоване ним на підставі договору № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду, у зв`язку з чим має

право бути звільненим від сплати орендної плати за весь час, протягом якого не міг користуватись майном через обставини, за які позивач, як орендар, не відповідає.

Вважаючи, що його права порушені, позивач звернувся до суду з даним позовом та просив суд зобов`язати відповідача здійснити сторнування (списання) нарахованої орендної плати та компенсації сплати за землю за період з 01.05.2018 по дату винесення рішення.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 05.07.2019 відкрито провадження у справі № 910/8245/19 та призначено її до розгляду в порядку загального позовного провадження, підготовче засідання призначено на 01.08.2019.

24.07.2019 до суду надійшов поданий відповідачем відзив на позовну заяву, в якому відповідач зазначив, що реалізація права позивача на зменшення орендної плати або звільнення від її сплати можлива за умови прийняття відповідного рішення розпорядником комунального майна - Департаментом комунальної власності м. Києва або Постійною комісією з питань власності Київської міської ради. За умови ж відсутності такого рішення компетентного органу та обставина, що у відповідача обліковується заборгованість за позивачем з оплати орендної плати та компенсації витрат за землю, не може свідчити про порушення ним прав позивача, адже відповідач не може відповідати за дії та рішення інших суб`єктів. Враховуючи викладене відповідач вважав, що обраний позивачем спосіб захисту є неналежним та у разі задоволення позову не забезпечить реального поновлення порушених прав позивача, оскільки відповідач такі права не порушував, у зв`язку з чим просив суд у задоволенні позову відмовити.

01.08.2019 суд оголосив перерву у підготовчому засіданні до 22.08.2019.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 22.08.2019 відкладено підготовче засідання на 12.09.2019 та залучено до участі у справу як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - Департамент комунальної власності м. Києва, третя особа).

12.09.2019 до суду надійшли подані позивачем заперечення на відзив, у яких позивач навів додаткове обґрунтування того, що обраний ним спосіб захисту є належним та ефективним.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 12.09.2019 викликано ГО «Правозахисний ХАБ», як позивача, та Департамент комунальної власності м. Києва, як третю особу, в підготовче засідання, призначене на 24.09.2019.

24.09.2019 до суду надійшло клопотання позивача про долучення до матеріалів справи доказів, а саме акту обстеження нежилих приміщень від 15.05.2019, яке було задоволено судом.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 24.09.2019 продовжено строк підготовчого провадження на 30 днів з ініціативи суду, відкладено підготовче засідання на 15.10.2019, залучено до матеріалів справи копію акту обстеження нежилих приміщень від 15.05.2019, задоволено усне клопотання ГО «Правозахисний ХАБ» про витребування доказу та зобов`язано Департамент комунальної власності м. Києва надати суду оригінал акту обстеження нежилих приміщень в будинку 4 літ. А по вул. Кирилівській в м. Києві від 15.05.2019.

15.10.2019 до суду надійшло клопотання позивача про огляд доказів за місцезнаходженням, в якому сторона просила суд провести огляд орендованих позивачем нежитлових приміщень за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4 (1, 2 поверх) для встановлення факту непридатності приміщень до використання для цілей, вказаних в договорі оренди. Вказане клопотання було залишено судом без розгляду на підставі ст. 118 Господарського процесуального кодексу України, з огляду на порушення заявником процесуального строку, встановленого судом для вчинення такої процесуальної дії.

У підготовчому засіданні 15.10.2019 позивач та третя особа подали клопотання про долучення до матеріалів справи доказів, позивач просив суд долучити лист Департаменту комунальної власності м. Києва № 062/05/16-7819 від 05.09.2019, третя особа просила долучити копію акту обстеження нежилих приміщень від 15.05.2019. Вказані клопотання були задоволені судом.

15.10.2019 суд оголосив перерву в підготовчому засіданні до 24.10.2019.

18.10.2019 до суду надійшло клопотання третьої особи про долучення до матеріалів справи доказів, а саме листування третьої особи з позивачем у період дії договору № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду, яке було задоволено судом.

23.10.2019 до суду надійшло клопотання позивача про долучення до матеріалів справи доказів, а саме витягу з аналітичного обліку нарахування та надходження орендної плати за користування приміщенням та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою за період з 01.05.2018 від 30.09.2019, яке було задоволено судом.

24.10.2019 суд протокольно ухвалив закрити підготовче провадження та перейти до розгляду справи по суті, судове засідання призначено на 12.11.2019.

12.11.2019 суд оголосив перерву в судовому засіданні до 26.11.2019.

У судовому засіданні 26.11.2019 позивач заявлені позовні вимоги підтримав, просив суд позов задовольнити у повному обсязі. Представники позивача зазначили, що спосіб захисту є належним, з огляду на те, що факт невнесення орендних платежів є підставою для відмови у продовженні строку дії договору.

Відповідач та третя особа проти задоволення позовних вимог заперечували, вважали їх необґрунтованими та безпідставними, просили суд у задоволенні позову відмовити.

У судовому засіданні 26.11.2019 було проголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Розглянувши надані документи та матеріали, заслухавши пояснення представників учасників справи, з`ясувавши обставини, на яких ґрунтуються позовні вимоги, об`єктивно оцінивши в сукупності докази, які мають значення для розгляду справи та вирішення спору по суті, суд встановив:

20.05.2016 між ГО «Правозахисний ХАБ» (орендар), Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу КМР (КМДА) (орендодавець) та КП «Київжитлоспецексплуатація» (підприємство-балансоутримувач) був укладений договір про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду № 2200 (далі - договір оренди).

Згідно з п. 1.1 договору оренди орендодавець на підставі рішення конкурсної комісії з питань оренди майна територіальної громади міста Києва Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.04.2016 № 14 та Київської міської ради від 11.02.2016 № 99/99 передає, а орендар приймає в оренду нерухоме майно (нежитлові приміщення), що належить до комунальної власності міста Києва (далі - об`єкт оренди), яке знаходиться за адресою: вул. Кирилівська, будинок 4, літера А для розміщення громадської організації.

Відповідно до п. 2.1 договору оренди об`єктом оренди є нежитлові приміщення загальною площею 223,30 кв. м., в т.ч. 1 поверх - 10,00 кв. м., 2 поверх - 203,40 кв. м., підвал - 9,90 кв. м., згідно з викопіюванням з поверхового плану, що складає невід`ємну частину цього договору.

За умовами п. 2.3 договору оренди стан об`єкта на дату передачі його орендареві визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком підприємства-балансоутримувача і орендаря.

Пунктом 2.4 договору оренди передбачено, що орендар вступає у строкове платне користування об`єктом у термін, вказаний у цьому договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - не раніше дати державної реєстрації цього договору) та акта приймання-передачі об`єкта.

Орендна плата визначена за результатами конкурсу, затвердженими протоколом засідання конкурсної комісії від 04.04.2016 і становить без ПДВ: 116,29 грн за 1 кв. м. орендованої площі, що в цілому складає за базовий місяць розрахунку квітень 2016 року 25 968,91 грн. Крім орендної плати

орендар сплачує компенсацію витрат підприємства за користування земельною ділянкою, на якій розташований об`єкт оренди, яка за квітень 2016 року складає 2 439,47 грн на місяць (п. 3.1, п. 3.1.1 договору оренди).

Згідно з п. 3.2 договору оренди орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції, розраховані Державною службою статистики України, розміщуються на веб-сайті Фонду державного майна України.

Відповідно до п. 3.5 договору оренди додатково до орендної плати та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою нараховується податок на додану вартість у розмірах та порядку, визначених законодавством України, який сплачується орендарем разом з орендною платою.

У пункті 3.6 договору оренди сторони домовились, що орендна плата та компенсація витрат підприємства за користування земельною ділянкою сплачується орендарем на рахунок підприємства-балансоутримувача починаючи з дати підписання акту приймання передачі.

Пунктом 3.7. договору оренди передбачено, що орендна плата та компенсація витрат підприємства за користування земельною ділянкою сплачується орендарем незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря щомісячно не пізніше 5 числа поточного місяця.

Сторони домовились також про те, що цей договір є укладеним з моменту його підписання сторонами і діє з 20.05.2016 по 18.05.2019 (п. 9.1 договору оренди).

21.06.2016 сторонами був складений акт приймання-передачі нерухомого майна на підтвердження факту передання об`єкта оренди у користування ГО «Правозахисний ХАБ».

Вказаний акт, як встановлено у рішенні Господарського суду міста Києва від 12.10.2017 по справі № 910/12873/17 (суддя Плотницька Н.Б.), що залишене без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 14.12.2017 та набрало законної сили, був підписаний зі сторони ГО «Правозахисний Хаб» лише 28.09.2016, у зв`язку з чим зазначеним рішенням зобов`язано КП «Київжитлоспецексплуатація» провести перерахунок заборгованості ГО «Правозахисний ХАБ» по орендній платі за договором про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду № 2200 від 20.05.2016 шляхом ненарахування орендної плати за період з 20.05.2016 по 28.09.2016.

Суд зазначає, що за приписами ч. 4 ст. 75 Господарського процесуального кодексу України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Звертаючись до суду з даним позовом, ГО «Правозахисний ХАБ» зазначала, що на даний час досі не має можливості розпочати фактичне користування орендованим майном, з огляду на, по-перше, відсутність електропостачання в орендованих приміщеннях, по-друге, їх незадовільний технічний стан та необхідність проведення ремонтних робіт. Поряд з цим, у відповідача обліковується заборгованість позивача з оплати орендної плати та відшкодування земельного податку, що є підставою для відмови у продовженні строку дії укладеного сторонами договору оренди.

Заперечуючи проти правомірності вимог позивача та обґрунтованості його тверджень, відповідач зазначав, що згідно з п. 3.8 укладеного сторонами договору № 2200 від 20.05.2016 та Положення «Про оренду майна територіальної громади міста Києва», затвердженого рішенням Київради № 415/1280 від 21.04.2015 (зі змінами від 27.09.2018 № 1535/5599), у разі якщо орендар не може використовувати орендоване майно у зв`язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням орендодавця на підставі рішення постійної комісії Київської міської ради з питань власності на період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50% для об`єктів площею до 150 кв. м. на строк не більше 3 місяців, а для об`єктів площею більше 150 кв. м. на строк не більше 6 місяців. З огляду на викладене, відповідач вважав, що реалізація права позивача на зменшення орендної плати або звільнення від її сплати можлива за умови прийняття

відповідного рішення розпорядником комунального майна - Департаментом комунальної власності м. Києва або Постійною комісією з питань власності Київської міської ради.

Відповідач зазначив, що позовні вимоги щодо сторнування нарахованої орендної плати та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою, на якій розміщений об`єкт оренди, є передчасними та такими, що спрямовані на внесення зміни у зобов`язальні правовідносини, які виникли між сторонами на підставі договору оренди № 2200 від 20.05.2016.

Крім того, відповідач вважав, що обраний позивачем спосіб захисту в разі задоволення позову не забезпечить реального поновлення порушених прав позивача, оскільки відповідач такі права не порушував. Та обставина, що у відповідача обліковується заборгованість за позивачем з оплати орендної плати та компенсації витрат за землю, за умови відсутності рішення компетентних органів щодо зменшення або звільнення позивача від сплати таких платежів у зв`язку з неможливістю використання орендованого приміщення, на переконання відповідача, не свідчить про порушення ним прав позивача, адже відповідач не може відповідати за дії та рішення інших суб`єктів, більше того відповідно до свого статуту відповідач перебуває у підпорядкуванні Департаменту комунальної власності м. Києва та у своїй діяльності керується законодавством України, в тому числі й рішеннями, прийнятими суб`єктом, у підпорядкуванні якого перебуває відповідач.

Розглядаючи даний спір та вирішуючи його по суті, оцінюючи правомірність вимог позивача та обґрунтованість заперечень відповідача, суд керувався таким.

Пунктом 1 ч. 2 статті 11 Цивільного кодексу України передбачено, що підставами виникнення цивільних прав та обов`язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Відповідно до частини 1 статті 626 Цивільного кодексу України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов`язків.

Згідно з ч. 1 ст. 627 Цивільного кодексу України відповідно до ст. 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов`язковими відповідно до актів цивільного законодавства (ч. 1 ст. 628 Цивільного кодексу України).

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Згідно з ч. 1 ст. 283 Господарського кодексу України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Статтею 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що передача об`єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Частиною 1 ст. 286 Господарського кодексу України встановлено, що орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

Положеннями ч. 1 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та ч. 1 ст. 284 Господарського кодексу України закріплено, що істотними умовами договору оренди є, зокрема, орендна плата з урахуванням її індексації.

Відповідно до ч. 3 ст. 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар зобов`язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

Частиною 1 ст. 173 Господарського кодексу України встановлено, що господарським визнається зобов`язання, що виникає між суб`єктом господарювання та іншим учасником (учасниками) відносин у сфері господарювання з підстав, передбачених цим Кодексом, в силу якого один суб`єкт (зобов`язана сторона, у тому числі боржник) зобов`язаний вчинити певну дію господарського чи управлінсько-господарського характеру на користь іншого суб`єкта (виконати роботу, передати майно, сплатити гроші, надати інформацію тощо), або утриматися від певних дій, а інший суб`єкт (управнена сторона, у тому числі кредитор) має право вимагати від зобов`язаної сторони виконання її обов`язку.

Господарські зобов`язання можуть виникати, зокрема, з господарського договору та інших угод, передбачених законом, а також з угод, не передбачених законом, але таких, які йому не суперечать (ч. 1 ст. 174 Господарського кодексу України).

Згідно з ч. 1 ст. 193 Господарського кодексу України суб`єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов`язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов`язання - відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться. До виконання господарських договорів застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Відповідно до ч. 7 вказаної статті, не допускаються одностороння відмова від виконання зобов`язань, крім випадків, передбачених законом, а також відмова від виконання або відстрочка виконання з мотиву, що зобов`язання другої сторони за іншим договором не було виконано належним чином.

Водночас за приписами ч. 6 ст. 762 Цивільного кодексу України наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

При цьому спеціальний закон, яким є Закон України «Про оренду державного та комунального майна», не містить положень, які б регулювали правові відносини між орендарем та орендодавцем або балансоутримувачем орендованого майна у випадку, коли об`єкт оренди не міг бути використаний орендарем через обставини, за які він не відповідає.

Судом встановлено, що згідно з п. 4.2.12 договору оренди орендар зобов`язаний самостійно сплачувати вартість спожитих комунальних послуг, які надаються за окремими, укладеними орендарем з цими організаціями (водопостачання, каналізація, газ, електрична та теплова енергія, вивіз сміття) за тарифами, які в установленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання.

Отже, за умовами договору оренди орендар самостійно укладає договори з особами, що надають комунальні послуги, зокрема з енергопостачальною організацією. Орендар звернувся до ПАТ «Київенерго», отримав технічні умови підключення орендованих приміщень, що, зокрема, містили зобов`язання розробити проект та погодити його із балансоутримувачем будівлі. Відповідач фактично відмовився погодити виготовлений проект, що унеможливило укладення договору на електропостачання. Відсутність електроенергії позбавила орендаря можливості користування орендованими приміщеннями з незалежних від нього причин.

Викладені обставини були предметом дослідження у справі № 910/10966/17, яка перебувала в провадженні Господарського суду міста Києва (суддя Спичак О.М.).

Рішенням Господарського суду міста Києва від 18.09.2017 по справі № 910/10966/17, яке не оскаржувалось та набрало законної сили, зобов`язано КП «Київжитлоспецексплуатація» усунути перешкоди у користуванні орендованим майном шляхом погодження проекту електропостачання приміщень, що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4А, площею 223,3 кв. м.

При цьому, у вищевказаному рішенні судом, зокрема, встановлено, що:

- згідно з Правилами приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених постановою НКРЕ від 17.01.2013 № 32, та листом ПАТ «Київенерго» № ДепТП030/43/1-23/./63829 від 14.06.2016, умовою для підключення електропостачання в орендовані приміщення є погодження проекту з балансоутримувачем приміщень;

- 26.01.2017 ГО «Правозахисний ХАБ» на адресу КП «Київжитлоспецексплуатація» було направлено лист-звернення з проханням до підприємства-балансоутримувача погодити робочий проект «Електропостачання будівлі офісно-громадського призначення (збільшення навантаження в зв`язку з приєднанням вбудованого приміщення (громадська оргаізація))» по вул. Кирилівській, 4 А у Подільському районі м. Києва з двома копіями проекту;

- у відповідь на зазначений лист КП «Київжитлоспецексплуатація» повідомило, що ним розглянуто лист щодо погодження проекту електропостачання приміщень нежитлового будинку № 4 літера А по вул. Кирилівській, проте вирішення питання щодо погодження проекту електропостачання буде здійснено за умови повної сплати заборгованості. При цьому КП «Київжитлоспецексплуатація» не висловлено заперечень щодо самого робочого проекту «Електропостачання будівлі офісно-громадського призначення (збільшення навантаження в зв`язку з приєднанням вбудованого приміщення (громадська організація))» по вул. Кирилівській, 4 А у Подільському районі м. Києва;

Розглянувши справу № 910/10966/17 Господарський суд міста Києва у рішенні від 18.09.2017 дійшов висновку про те, що КП «Київжитлоспецексплуатація», як балансоутримувач орендованого приміщення, повинен був вирішити питання щодо погодження проекту електропостачання приміщень нежитлового будинку № 4 літера А по вул. Кирилівській. У той же час, безпідставна бездіяльність КП «Київжитлоспецексплуатація» щодо непогодження проекту електропостачання приміщень перешкоджає здійсненню ГО «Правозахисний ХАБ» повноважень з користування орендованим приміщенням, оскільки останній без наявності електропостачання в орендованих приміщеннях позбавлений права використовувати його відповідно до його цілей, а саме - розміщення громадської організації.

Згідно з поясненнями, наданими позивачем у позовній заяві, проект електропостачання був погоджений відповідачем лише наприкінці 2018 року. Доказів протилежного матеріали справи не містять.

Крім того, відповідно до Інформації щодо використання нежитлових приміщень за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4 літ А (ГО «Правозахисний ХАБ») від 15.05.2019, що була складена головним спеціалістом Степановим В. (який також зазначений як головний спеціаліст Департаменту комунальної власності м. Києва в акті обстеження нежилих приміщень від 15.05.2019) на момент проведення обстеження приміщення не використовувались, були відключені від електропостачання, центрального опалення та водопостачання. За візуальними ознаками батареї системи опалення та санвузли, що знаходяться в орендованих приміщеннях та у місцях спільного користування, перебували в непридатному стані. Електрощитові відсутні. Необхідно зазначити, що за візуальними ознаками у приміщеннях не проводились ремонтні роботи. У деяких кімнатах виявлено пошкодження внутрішнього покриття стін, підлоги та стелі.

Крім того, положеннями п.п. 7.2 та 7.3 договору оренди передбачено, що орендар не має права без письмової згоди орендодавця проводити переобладнання, перепланування, ремонт об`єкта, вести будівельні роботи на прибудинковій території. Згода на виконання таких робіт надається листом орендодавця, в якому зазначається про надання згоди, погодження проекту (якщо його наявність передбачена законодавством України), кошторису витрат та термін виконання робіт

У зазначеному раніше акті приймання-передачі нерухомого майна від 21.06.2016 (що був підписаний позивачем 28.09.2016) вказано, що приміщення, які передаються в оренду згідно з договором № 2200 від 20.05.2016, потребують ремонту відповідно до акту будівельної лабораторії № 186/37 від 25.11.2014.

З акту будівельної лабораторії № 186/37 від 25.11.2014 вбачається, що в орендованому позивачем приміщенні:

1) несучі та огороджувальні конструкції обстежуваних приміщень знаходяться в задовільному технічному стані по несучій здатності;

2) для приведення в належний технічний стан обстежуваних приміщень рекомендується виконати наступні роботи, а саме:

- виконати ревізію, а в разі необхідності, ремонт або заміну системи опалення, встановити прилади опалення;

- замінити пошкоджені дверні блоки;

- відремонтувати та вкрити захисним фарбувальним, шаром деревину віконних блоків, а в разі необхідності замінити на сучасні у відповідності до сучасних, вимог технологій енергозбереження;

- провести заміну електричної мережі;

- замінити прилади електричного освітлення та розетки;

- перевірити, а в разі необхідності, забезпечити належну витяжну вентиляцію санвузла (дольова участь);

- простукати та обвалити з наступним відновленням відшаровані ділянки штукатурного шару стелі;

- прийняти дольову участь в ремонті та відновленні приміщень в місцях загального користування, в тому числі роботи по ремонту або заміні приладів сантехобладнання;

- змінити покриття підлоги із наступним влаштуванням плінтусів;

- провести необхідні ремонтні та опоряджувальні роботи.

Відповідно до висновку експертного-будівельного дослідження № 115 від 10.02.2017, складеного Науково-технічним центром «Будівельна експертиза», використання орендованих приміщень (№№ 2, 3, 12-18, 20-31 за технічним паспортом БТІ) будівлі за адресою: м, Київ, вул. Кирилівська, 4, під розміщення громадської організації без проведення ремонтних робіт неможливе, надана кошторисна документації на ремонтні роботи не відображає усієї необхідної сукупності ремонтних робіт. Ремонтні роботи, передбачені у наданій кошторисній документації, відносяться до капітального ремонту.

Матеріали справи свідчать, що позивач неодноразово звертався до орендодавця за погодженням на виконання ремонтних робіт (листи № 28/11 від 28.11.2016, № 22/04 від 22.04.2019, від 29.08.2019). Так, у відповідь на вказані звернення позивача Департамент комунальної власності м. Києва:

- листом № 062/05/16-305 від 12.01.2017 повідомив, що для вирішення питання надання згоди на проведення ремонтних робіт необхідно надати до Департаменту довідку балансоутримувача щодо необхідності проведення ремонтних робіт та інформацію щодо неможливості використання орендованого майна, а також опис передбачуваних ремонтних робіт та завірену копію кошторису витрат на їх проведення, яка складена організацією, що має відповідну ліцензію;

- листом № 062/05/16-4776 від 23.05.2019 повідомив, що Департаментом розглянуто звернення та проект документів ГО «Правозахисний ХАБ» щодо надання згоди на проведення невід`ємних поліпшень нежитлових приміщень на вул. Кирилівська, 4 літ. А, однак оскільки строк дії договору оренди закінчився 18.05.2019, Департамент розгляне вказані документи після продовження терміну дії вказаного;

- листом № 062/05/16-7819 від 05.09.2019 повідомив, що своїм листом № 062/05/16-4776 від 23.05.2019 Департамент повідомляв громадську організацію про те, що питання надання згоди на проведення невід`ємних поліпшень орендованого майна буде розглядатись після продовження терміну дії договору оренди № 2200 від 20.05.2016.

Крім того, в ухвалі Господарського суду міста Києва (суддя Трофименко Т.Ю.) від 26.04.2017 про припинення провадження у справі № 910/2226/17, в межах якої предметом розгляду були вимоги ГО «Правозахисний ХАБ» про зобов`язання КП «Київжитлоспецексплуатація» розглянути подані орендарем документи та надати інформацію про доцільність здійснення невід`ємних поліпшень об`єкту оренди, а саме нежитлових приміщень загальною площею 223,3 кв. м., розташованих за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4 літ. А, встановлено, що:

- у листі № 13/10 від 13.10.2016, обставини щодо отримання якого КП «Київжитлоспецексплуатація» було підтверджено, ГО «Правозахисний ХАБ» повторно просила КП «Київжитлоспецексплуатація» надати інформацію про доцільність поліпшень орендованого майна;

- у листі № 155/1/13-6215 від 01.11.2016 балансоутримувачем (КП «Київжитлоспецексплуатація») було наголошено на відсутності можливості розглянути питання щодо надання інформації про доцільність поліпшень орендованого майна, з огляду на наявність заборгованості з внесення орендної плати;

- як свідчать матеріали справи, в процесі розгляду справи КП «Київжитлоспецексплуатація» було направлено на адресу ГО «Правозахисний ХАБ» лист № 062/15/1/03-2528 від 07.04.2017, в якому повідомлено орендаря про те, що реальний стан приміщень на перелік необхідних ремонтних робіт визначений в акті будівельної лабораторії підприємства № 186/37 від 25.11.2014 та відображений в акті приймання-передачі, що є невід`ємною частиною договору оренди. З огляду на наведене балансоутримувачем вказано про відсутність підстав для надання довідки про доцільність здійснення невід`ємних поліпшень орендованих приміщень, розміщених за адресою: вул. Кирилівська, буд. 4, літ. А, оскільки визначені в акті роботи є обов`язком орендаря згідно умов договору;

- за своєю правовою природою вказаний лист є результатом розгляду балансоутримувачем поданого орендарем звернення та документів щодо надання інформації стосовно наявності підстав для здійснення поліпшень орендованого майна, ненадання якого до моменту звернення до суду з розглядуваним позовом і було підставою позовних вимог.

Враховуючи наведені фактичні обставини справи, встановлені судом, суд дійшов висновку про те, що позивачем не здійснювались ремонтні роботи не з його вини, натомість позивач вчиняв активні дії з метою приведення орендованих ним приміщень у придатний для використання стан.

Факт невикористання позивачем приміщень, орендованих ним за договором № 2200 від 20.05.2016, також підтверджується долученим до матеріалів справи актом обстеження нежилих приміщень від 15.05.2019, складеним Департаментом комунальної власності м. Києва (головний спеціаліст Степанов В.С.) за участі КП «Київжитлоспецексплуатація» та ГО «Правозахисний ХАБ».

При цьому, як вбачається з витягу з аналітичного обліку нарахування та надходження плати за користування приміщенням, компенсації витрат підприємства та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою з 01.05.2018 по 30.09.2019 за ГО «Правозахисний ХАБ» обліковується заборгованість з оплати орендної плати в розмірі 662 764,33 грн та компенсації витрат підприємства за земельну ділянку в розмірі 54 160,36 грн.

Судом також взято до уваги обставини, встановлені Господарським судом міста Києва (суддя Бойко Р.Б.) під час розгляду справи № 910/7191/18.

У межах вищевказаної справи № 910/7191/18 були розглянуті позовні вимоги КП «Київжитлоспецексплуатація», як позивача за первісним позовом, про стягнення заборгованості за договором оренди № 2200 від 20.05.2016, та позовні вимоги ГО «Правозахисний ХАБ», як позивача за зустрічним позовом, про звільнення громадської організації від сплати орендної плати за договором № 2200 від 20.05.2016 на підставі ч. 6 ст. 762 Цивільного кодексу України за період з 28.09.2016 по день винесення рішення у даній справі.

У рішенні Господарського суду міста Києва від 12.11.2018 по справі № 910/7191/18, яке не оскаржувалось та набрало законної сили, встановлено, що:

- ГО «Правозахисний ХАБ» надано суду листи, адресовані КП «Київжитлоспецексплуатація», з яких вбачається, що починаючи з жовтня 2016 року ГО «Правозахисний Хаб» неодноразово зверталась до КП «Київжитлоспецексплуатація» з проханнями надати довідку про доцільність здійснення невід`ємних поліпшень у орендованих приміщеннях, довідку про вартість об`єкта оренди, а також КП «Київжитлоспецексплуатація» направлялись кошторисна документація та експертний висновок до неї, з метою одержання дозволу на проведення ремонтних робіт у нежитлових приміщеннях для можливості здійснення користування ними;

- проте, як стверджує ГО «Правозахисний ХАБ» та не спростовується КП «Київжитлоспецексплуатація», останне залишало листи громадської організації без відповіді або відмовляла в наданні довідок/документів;

- зокрема, відмова КП «Київжитлоспецексплуатація» від погодження ГО «Правозахисний Хаб» проекту електропостачання стала підставою для прийняття рішення Господарським судом міста Києва від 18.09.2017 у справі № 910/10966/17, яким такі дії (бездіяльність) КП «Київжитлоспецексплуатація» були визнані судом як вчинення перешкод у користуванні орендованим майном, у зв`язку з чим КП «Київжитлоспецексплуатація» зобов`язано усунути перешкоди у користуванні орендованим майном шляхом погодження проекту електропостачання приміщень, що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Кирилівська, 4А, площею 223,3 кв. м.;

- таким чином, остаточним судовим рішенням було встановлено, що бездіяльність КП «Київжитлоспецексплуатація» щодо непогодження проекту електропостачання приміщень перешкоджає здійсненню ГО «Правозахисний ХАБ» повноважень з користування орендованим приміщенням, оскільки остання без наявності електропостачання в орендованих приміщеннях позбавлена права використовувати його відповідно до його цілей, а саме - розміщення громадської організації;

- у свою чергу, КП «Київжитлоспецексплуатація» вказує, що станом на дату звернення до Господарського суду міста Києва з даним позовом про стягнення заборгованості ним не було погоджено відповідного проекту електропостачання приміщень, оскільки 2 примірники проекту електропостачання були повернутий ГО «Правозахисний ХАБ» листом вих. № 062/15/1/07-987 від 23.02.2017, в той час як повторно (в тому числі після ухвалення рішення у справі № 910/10966/17) ГО «Правозахисний ХАБ» даний проект комунальному підприємству не направляла та до органу виконавчої служби з метою примусового виконання судового рішення від 18.09.2017 не зверталась;

- суд не вважав наведені обставини такими, що виправдовують бездіяльність КП «Київжитлоспецексплуатація», оскільки в силу положень Конституції України, Закону України «Про судоустрій і статус суддів», Господарського процесуального кодексу України Комунальне підприємство «Київспецексплуатація» мало не пасивно очікувати примусового виконання рішення, а вживати заходів для його виконання;

- у той же час, матеріали справи не містять доказів вжиття будь-яких заходів щодо виконання рішення від 18.09.2017 у справі № 910/10966/17, зокрема, навіть доказів звернення до ГО «Правозахисний ХАБ» з листом про направлення їм на погодження примірників проекту електропостачання приміщень;

- таким чином, невиконання КП «Київспецексплуатація» рішення Господарського суду міста Києва від 18.09.2017 у справі № 910/10966/17 зумовило неможливість ГО «Правозахисний Хаб» повноцінно користуватися орендованими за договором приміщеннями у період, за який комунальним підприємством заявлено до стягнення заборгованість з орендної плати та компенсації витрат підприємства за користування земельною ділянкою. Тобто, можливість відповідача за первісним позовом здійснювати користування орендованим майном не відновилась;

- керуючись наведеним суд вважає, що оскільки у ГО «Правозахисний ХАБ» була відсутня можливість користуватись у період з 14.11.2016 по 30.04.2018 орендованими ним приміщеннями у зв`язку з відсутністю електропостачання, зокрема, з тих підстав, що КП «Київспецексплуатація» не було погоджено відповідного проекту електропостачання та не було погоджено здійснення орендарем невід`ємних поліпшень, необхідних для використання орендованого майна, тобто з обставин за які

ГО «Правозахисний Хаб» не відповідає, в той час як матеріали справи містять докази оплати орендних платежів за користування майном до 14.11.2016, а тому у останнього відсутній обов`язок зі сплати за користування спірним майном та компенсації витрат за користування земельною ділянкою у вказаний період.

За таких обставин, суд вважає вимоги позивача щодо здійснення сторнування (списання) орендної плати, нарахованої за договором № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду обґрунтованими, правомірними та такими, що підлягають задоволенню, з огляду на те, що у позивача була відсутня можливість користуватись орендованим майном протягом вказаного ним у позовних вимогах періоду, з причин, які не залежали від його волі, а саме у зв`язку з відсутністю електропостачання, зокрема, з тих підстав, що КП «Київспецексплуатація» не було погоджено відповідного проекту електропостачання та не було погоджено здійснення позивачем, як орендарем, невід`ємних поліпшень, необхідних для використання орендованого майна.

Задовольняючи позов в частині вимог здійснити сторнування (списання) компенсації сплати за землю за період з 01.05.2018 по 26.11.2019, нарахованої за договором № 2200 від 20.05.2016, суд керувався таким.

Статтею 15 Цивільного кодексу України передбачено, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання та на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства. Право кожної особи на звернення до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу закріплено статтею 16 вказаного Кодексу.

Особа, яка звертається до суду з позовом, самостійно визначає у позовній заяві, яке її право чи охоронюваний законом інтерес порушено особою, до якої пред`явлено позов та зазначає, які саме дії необхідно вчинити суду для відновлення порушеного права, в свою чергу, суд має перевірити доводи, на яких ґрунтуються позовні вимоги, у тому числі, щодо матеріально-правового інтересу у спірних відносинах, і у разі встановлення порушеного права з`ясувати, чи буде воно відновлено у заявлений спосіб.

Користування частиною земельної ділянки, на якій розташовані орендовані позивачем нежитлові приміщення, забезпечує позивачу можливість доступу до таких приміщень та відбувається одночасно з користуванням позивачем орендованими нежитловими приміщеннями. Водночас, відсутність користування орендованим майном зумовлює відсутність необхідності користуватись земельною ділянкою, на якій таке орендоване майно розташовано.

Суд зазначає, що рішення суду повинні бути чіткими й однозначними, спрямованими на остаточне вирішення спору. Рішення суду не повинно породжувати нових спорів при його виконанні.

З огляду на викладене та зважаючи на задоволення позовної вимоги про здійснення сторнування (списання) орендної плати, суд дійшов висновку про обґрунтованість вимоги позивача про сторнування (списання) компенсації сплати за землю та наявність підстав для її задоволення.

Суд не бере до уваги викладені у відзиві на позовну заяву заперечення відповідача як необґрунтовані та такі, що спростовуються обставинами, встановленими судом та викладеними у мотивувальній частині цього рішення. Суд окремо зазначає, що обраний позивачем спосіб захисту є належним та ефективним, а задоволення даного позову сприятиме захисту прав позивача щодо користування об`єктом оренди, визначеним умовами договору № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду. Даний позов подано до належного відповідача, оскільки саме КП «Київжитлоспецексплуатація» є підприємством, на користь якого сплачується орендна плата та відшкодування земельного податку, та на яке покладено обов`язок вести контроль та облік стану розрахунків орендаря.

Оцінивши подані докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на повному, всебічному і об`єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається, як на підставу своїх вимог і заперечень, суд дійшов висновку, що заявлені позивачем вимоги підлягають задоволенню в повному обсязі.

Судові витрати з урахуванням положень ст. 129 Господарського процесуального кодексу України покладаються судом на відповідача.

Керуючись ст.ст. 73-74, 76-79, 86, 129, 233, 237-238 Господарського процесуального кодексу України, суд

ВИРІШИВ:

1. Позов задовольнити повністю.

2. Зобов`язати Комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 51-А, ідентифікаційний код 03366500) здійснити сторнування (списання) орендної плати та компенсації сплати за землю за період з 01.05.2018 по 26.11.2019, нарахованої за договором № 2200 від 20.05.2016 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду.

3. Стягнути з Комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація» (01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 51-А, ідентифікаційний код 03366500) на користь Громадської організації «Правозахисний ХАБ» (01054, м. Київ, вул. Ярославів Вал, буд. 33-Б, ідентифікаційний код 40386754) витрати по сплаті судового збору в розмірі 1 921,00 грн (одна тисяча дев`ятсот двадцять одна грн 00 коп.).

4. Після набрання рішенням законної сили видати накази.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня його проголошення. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Повне рішення підписано 16.12.2019.

Суддя **О.Г. Удалова**