08/231 – 3405/ПР
15.09.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІІ СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____ ПРОЕКТ

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» в поновленні договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва

Відповідно до статей 9, 93 Земельного кодексу України, статті 31 та абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 416 Цивільного кодексу України, підпунктів 11.3 та 8.4 договорів оренди земельних ділянок, враховуючи те, що товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» порушило строки завершення забудови земельних ділянок і не використовує земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» в поновленні договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036, площа 0,0600 га в межах червоних ліній) від 28 листопада 2008 року № 79-6-00681 (зі змінами) для організації будівельних робіт та договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006, площа 0,2665 га) від 28 листопада 2008 року № 79-6-00680 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу) на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва.

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) протягом 30 календарних днів з моменту прийняття цього рішення:

2.1. Вчинити відповідні дії для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно записів про припинення права оренди земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:219:0006 та 8000000000:72:219:0036.

2.2. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» про прийняття цього рішення.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова **Віталій КЛИЧКО**

ПОДАННЯ:

Депутат
Київської міської ради — Олеся ПИНЗЕНИК

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова — Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Підтримано в порядку
ч. 11 статті 30 Регламенту

Секретар — Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о.начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради — Валентина ПОЛОЖИШНИК

З пояснювальною
від 03.11.21 № 08/230-2307

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» в поновленні договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва»

1. **Обґрунтування прийняття рішення:**

Відповідно до договорів оренди від 27.11.2008 № 79-6-00680 та від 27.11.2008 № 79-6-00681, ТОВ «ПРОМБУД» було передано в оренду земельні ділянки площами 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) та 0,0600 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036) для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу) та організації будівельних робіт відповідно.

Договорами від 23.11.2016 про поновлення та внесення змін до договорів оренди земельних ділянок, посвідченими приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., 27.11.2008 за реєстровими №№ 3303 та 3304, було поновлено на 5 років вказані договори та замінено орендаря на ТОВ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА».

Термін оренди за договорами – до 23.11.2021.

Відповідно до Правового висновку до проекту рішення Київської міської ради "Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт по вул. Боженка, 44,46 *(після перейменування – Казимира Малевича)* у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього, договори земельних ділянок 27.11.2008 року №79-6-00680 та №79-6-00681 на дату прийняття Рішення Київради про їх поновлення – **припинилися, а отже їх поновлення та внесення змін до них суперечить законодавству.** Таким чином, поновлення зазначених договорів здійснено з порушенням законодавства.

Проєкт рішення підготовлено зважаючи на те, що товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» не виконує умови договору, а саме: з 2016 року, в супереч п. 8.4. Договору № 79-6-00680, не завершило будівельні роботи протягом 3 років з моменту державної реєстрації права оренди. Оскільки договір оренди № 79-6-00681, за цільовим призначенням земельної ділянки, нерозривно пов'язаний з договором № 79-6-00680, відмова у поновленні останнього тягне за собою відмову у поновленні договору № 79-6-00681.

Вказане підтверджується даними офіційного Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (вебсайт https://e-construction.gov.ua): на момент підготовки цього проекту рішення відсутні чинні дозвільні документи на забудову земельної ділянки.

Крім цього, підставою для підготовки цього проєкту рішення стали численні звернення мешканців прилеглих будинків, які виступають категорично проти даної забудови. Соціальна напруга виникла у зв'язку з тим, що частина земельної ділянки, яку Київська міська рада передала в оренду ТОВ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА», використовувалась мешканцями будинку № 35/35 по вул. Ямська. Силами та коштом мешканців на ній було здійснено благоустрій, висаджено дерева, встановлено дитячий ігровий майданчик. Такі дії мешканців були зумовлені тим, що забудовник

ТОВ "ПРОМБУД" не передбачив біля будинку 35/35 ні парковки, ні дитячого майданчика.

Також будинок по вул. Ямській 35/35 внаслідок банкрутства ТОВ «ПРОМБУД» передано інвесторам у недобудованому стані, без підключених комунікацій. Мешканці будинку подавали численні клопотання щодо оформлення прав на частину ділянки, що зараз знаходиться в оренді ТОВ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА», однак їм було відмовлено.

25.04.2019 року Державна будівельно-архітектурна інспекція прийняла рішення про скасування дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на вулиці Казимира Малевича 44,46 у Голосіївському від 26.01.2017 №89/17/012/009-17. Як зазначається у рішенні, у п.9 «Загальні дані» Містобудівних умов та обмежень (функціональне призначення земельної ділянки) зазначається: територія громадських будівель та споруд відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804, тобто наміри забудови не відповідають положенням містобудівної документації на міському рівні , чим порушено ч.2 п.5 ст.29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та абз.2 п.2.4. Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №109 (чинним на момент видачі Містобудівних умов та обмежень).

Разом з цим, рішенням Господарського суду міста Києва від 08.04.2021 у справі № 910/3499/19 скасовано рішення Київської міської ради від 14.07.2016 № 761/761 та визнано недійсними договори про поновлення та внесення змін до договорів оренди від 23.11.2016 № 1192, № 1193.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 24.05.2021 у справі № 910/3499/19 відкрито апеляційне провадження за скаргами ТОВ «ЮНІКАГРО Україна» та ТОВ «Геос Девелопмент» на вказане рішення Господарського суду міста Києва.

Засідання призначено на 06.10.2021

На даний час, ініційовано проведення перевірок правомірності реєстрації 18.12.2020 державним нотаріусом права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі підробленого технічного паспорту, а також на підставі дозволу на проведення будівельних робіт, який скасовано.

Міністерством юстиції України встановлено факт порушення вимог законодавства при вказаній реєстрації, але право власності не скасовано.

За вказаним фактом прокуратурою 02.02.2021 зареєстроване кримінальне провадження №12021100010000270, а першим заступником Керівника Голосіївської окружної прокуратури міста Києва вирішується питання про вжиття заходів реагування представницького характеру.

2. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Законом України «Про оренду землі» та Земельним кодексом України права Київської міської ради на відмову у поновленні договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем умов договору. Додатковою метою прийняття цього рішення є вирішення

соціального конфлікту між мешканцями району та орендарем (забудовником) у спосіб, що не суперечить чинному законодавству, а також забезпечення раціонального використання земель відповідно до функціонального призначення згідно Генерального плану.

3. **Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».

4. **Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація цього проєкту-рішення не передбачає використання коштів місцевого бюджету.

5. **Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Прийняття даного рішення допоможе вирішити конфліктну ситуацію між громадою Голосіївського району та орендарем даних земельних ділянок, що знизить соціальну напругу громади району.

6. **Доповідач на пленарному засіданні.**

Доповідач на пленарному засіданні – депутат Київської міської ради Пинзеник Олеся Олександрівна, депутатська фракція Політичної партії «УДАР (Український Демократичний Альянс за Реформи) Віталія Кличка».

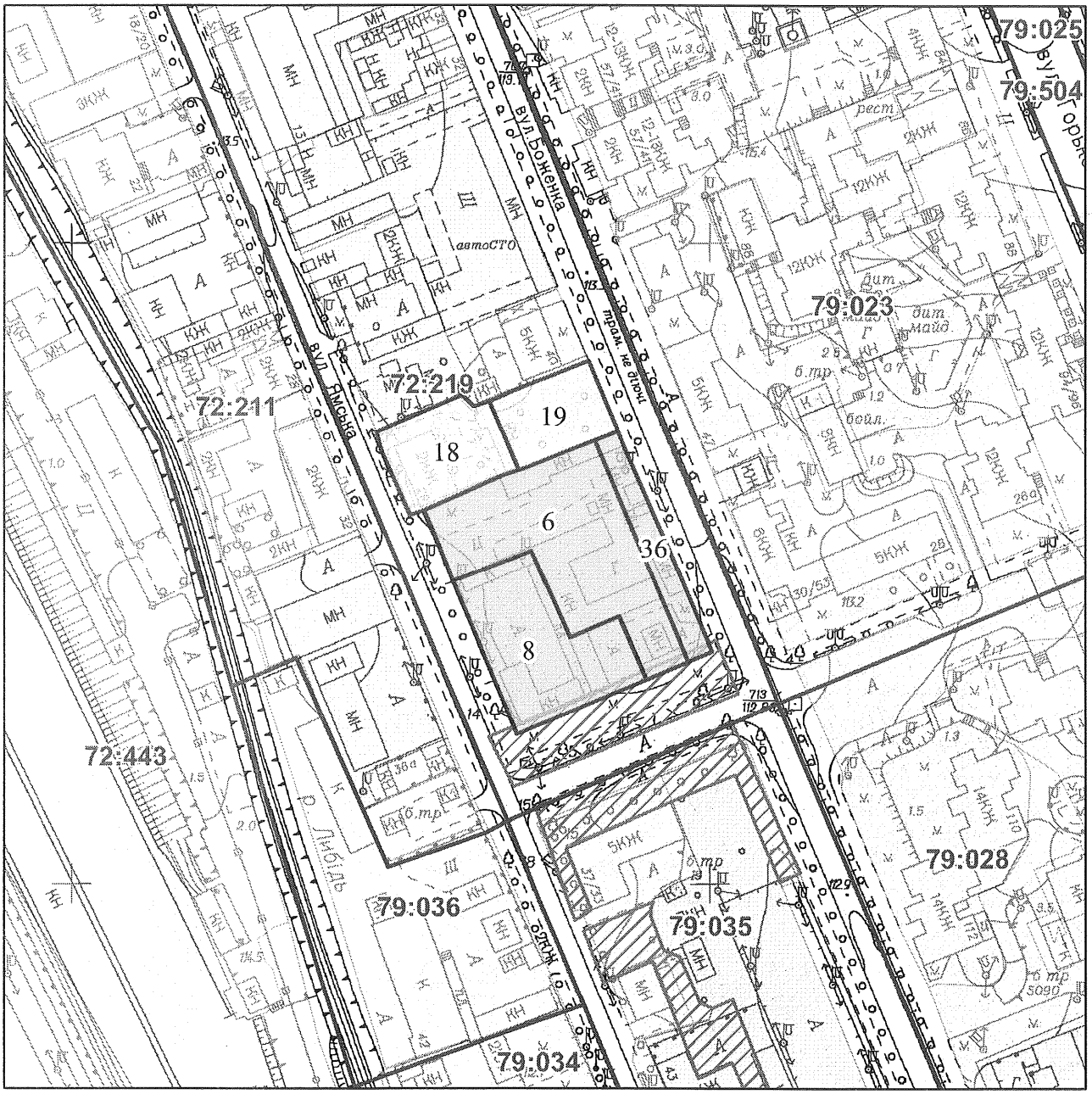
Депутат Київської міської ради Олеся ПИНЗЕНИК

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

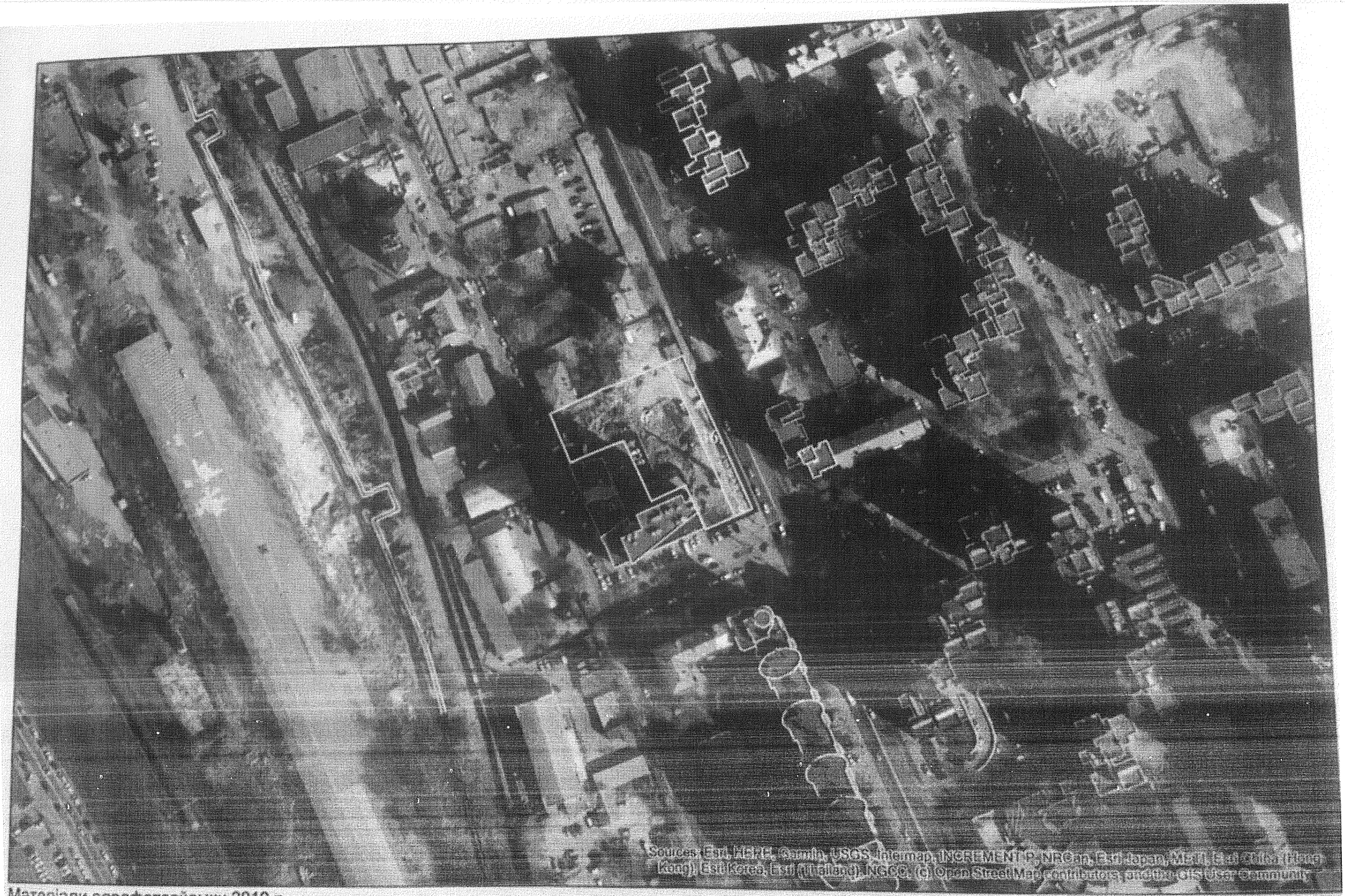
Код зем. ділянки	Користувач	Адреса зем. ділянки	Площа кв.м.	Вид права	Дата закінч. права
72:219:0006	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮНІКАРГО УКРАЇНА"	вул. Казимира Малевича, 44, 46	2664,81	Оренда на 5 років	23.11.2021
72:219:0008	Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"	вул. Ямська, 35	1722,05	Оренда на 5 років (термін дії скінчився)	29.12.2011
72:219:0018	Державне територіально-галузеве об'єднання "Південно-Західна залізниця"	вул. Ямська, 29	1019,96		
72:219:0019	Зелена зона		794,70		
72:219:0036	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮНІКАРГО УКРАЇНА"	вул. Казимира Малевича, 44, 46	599,96	Оренда на 5 років	23.11.2021

РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 15.09.2021



Масштаб 1:2 000



Матеріали аерофотозйомки 2019 р.
виготовлено за даними ПК "Кадастр"

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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а тел. 279-37-64

АКТ
обстеження земельних ділянок

№ 21-0553-01 ***від 26.07.2021*** ***м. Київ***

Обстеження земельних ділянок *на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва (кадастрові номери 8000000000:72:219:0006 та 8000000000:72:219:0036)*
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 25.09.2003 № 16/890, ст. ст. 187, 189 Земельного кодексу України *головним спеціалістом відділу моніторингу та контролю Департаменту земельних ресурсів Сокаревим Олександром Вікторовичем*

на підставі *звернення депутата Київської міської ради Пинзеник О.О. від 20.07.2021 № 08/279/09/51-203*

В ході обстеження встановлено:

- дані про земельні ділянки та їх стан:

Вид права: *оренда*
Цільове призначення*: для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу), для організації будівельних робіт*
Фактичне використання: *будівельний майданчик*
Площа згідно документу на користування (власність): *0,2665 га, 0,0600 га*

- результати обстеження: *земельна ділянка площею 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 № 1595/4428 передана товариству з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» в оренду на 5 років для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу) (договір оренди земельної ділянки від 28.11.2008 № 79-6-00680, термін дії договору оренди до 23.11.2021).*

Земельна ділянка площею 0,0600 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036) на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 № 1595/4428 передана товариству з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» в оренду на 5 років для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 28.11.2008 № 79-6-00681, термін дії договору оренди до 23.11.2021).

Рішенням Київської міської ради від 14 липня 2016 № 761/761 вказані договори оренди поновлено на 5 років та замінено сторону по договору на товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (договори про поновлення та внесення змін від 23.11.2016 №№ 1193, 1192).

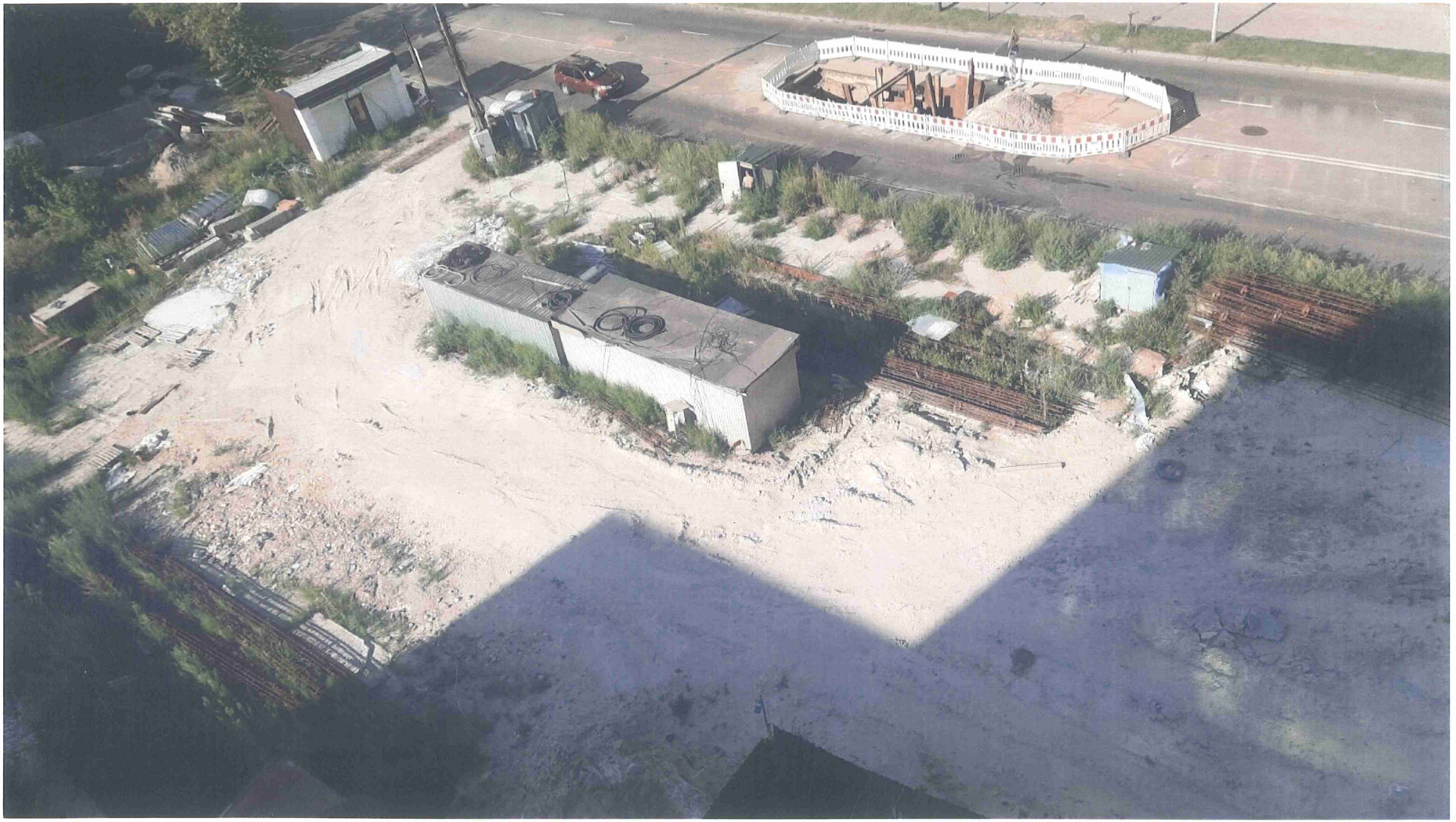
В результаті обстеження встановлено, що на вказаних земельних ділянках розміщені тимчасові виробничі споруди, складовано будівельні матеріали. Паспорт об'єкту будівництва із зазначенням інформації про назву об'єкту будівництва та дозвільні документи на проведення будівельних робіт відсутній. На час обстеження будівельні роботи на земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) зупинено, будівельний паркан – демонтовано. Будівництво житлового будинку з паркінгом на земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) не завершено.

Посадова особа Департаменту земельних ресурсів _____ *Сокарев О.В.*

(підпис) *(прізвище, і. б.)*

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

(підпис) *(прізвище, і. б.)*





Додаток 6
до Порядку



РІШЕННЯ

про скасування

(скасування, зупинення дії)

дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки
на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва
від 26.01.2017 № 89/17/012/009-17

(назва рішення, дата прийняття та номер)

прийнятого Головним управлінням містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), м. Київ, вул. Хрещатик, 32

(найменування об'єкта нагляду та його місцезнаходження)

25.04.2019
(дата)

Мною, головним інспектором будівельного нагляду відділу нагляду за діяльністю уповноваженого органу з питань архітектури та містобудування Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві Полимайло Євгенією Володимирівною,

(посада, організація, ім'я, по батькові особи, яка провадила перевірку та виявила порушення)

під час проведення *позапланової* перевірки на об'єкті нагляду

(планової/позапланової)

Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), м. Київ, вул. Хрещатик, 32

(найменування об'єкта нагляду та його місцезнаходження)

встановлено, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 26.01.2017 № 89/17/012/009-17 на об'єкт: «Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва» (далі – Містобудівні умови та обмеження), підписані заступником директора Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) Антоненко Валентиною Анатоліївною,

(назва рішення, дата його прийняття та номер, прізвище, ім'я, по батькові особи, яка підписала таке рішення, посада)

прийнято з порушенням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Відповідно до намірів забудови планується будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом.

У п. 7 «Загальні дані» Містобудівних умов та обмежень (цільове призначення земельної ділянки) зазначається: для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу) – відповідно до Договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. від 23.11.2016 реєстровий № 1193 та Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право іншого речового права індексний номер 73771092, номер запису про інше речове право 17590394, реєстраційний номер об'єкта 1093188980000.

У п. 9 «Загальні дані» Містобудівних умов та обмежень (функціональне призначення земельної ділянки) зазначається: територія громадських будівель та споруд відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Отже, почато забудови не відповідають положенням містобудівної документації на місцевому рівні, чим порушено ч. 2 п. 5 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та абз. 2 п. 2.4. Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, її склад та зміст, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 (чинним на момент видачі Містобудівних умов та обмежень).

(з посиланням абзаців, пунктів, частин, статті, розділів, назви нормативно-правових актів, будівельних норм, стандартів, норм і правил, вимоги яких порушено)

Враховуючи зазначене, прийнято рішення про *скасування*

містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Подільському районі м. Києва від 26.01.2017 № 89/17/012/009-17.

(назва рішення, дата його прийняття та номер)

Головний інспектор будівельного нагляду

(підпис) С.В. Полимайло (ініціали та прізвище)

Примірник рішення надіслано поштою Г.-133, 26.04.2017 (відмітка посадової особи, дата)

0702 4262655 3 (номер поштового відправлення)

79-6-00680
72:219:006 28.11.2008
3304 від 27.11.2008
Договір
ГУЗР
КМДА 2 347003 153196

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, двадцять восьмого листопада дві тисячі восьмого року.

Київська міська рада (ідентифікаційний номер 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – **„Орендодавець”**, в особі Київського міського голови **Черновецького Леоніда Михайловича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю “ПРОМБУД”** (ідентифікаційнйи номер 31301476, м. Київ, вул. Ямська, 35, зареєстроване Голосіївською районною у місті Києві державною адміністрацією 23.01.2001р. за № 1 068 120 0000 001076) – далі у тексті - **„Орендар”**, в особі Генерального директора **Пархоменка Олексія Йосиповича** (ідентифікаційний номер , зареєстрований за адресою:), який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 року за № 1595/4428, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об’єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об’єкт оренди

2.1. Об’єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:
- місце розташування – **вул. Боженка, 44 (сорок чотири), 46 (сорок шість) у Голосіївському районі м. Києва;**
- розмір – **2665 (дві тисячі шістсот шістдесят п’ять) кв.м;**
- цільове призначення – **для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу);**
- кадастровий номер - **8000000000:72:219:0006.**

2.2. Згідно з витягом з технічної документації **№ Ю-22609/2008** Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 31.07.2008 року за № 638 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 4699198 (чотири мільйони шістсот дев’яносто дев’ять тисяч сто дев’яносто вісім) грн. та 96 коп.
2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на **5** (п’ять) років.

4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.
4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі **11,25** (одинадцяти цілих двадцяти п’яти сотих) відсотків від її нормативної грошової оцінки. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.
4.3. У випадку, якщо цей Договір не підписаний орендарем в установленому законодавством порядку протягом п’яти місяців з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради, зазначеного у п. 1.1. цього Договору, розмір орендної плати (зазначений у п. 4.2. Договору) на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у п’ятикратному розмірі, але не більше десяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
4.4. Після закінче за яки ується орендна плата у п’ятикратному розмірі, орендна плата розраховує ється в до п. 4.2 Договору.
4.5. Розмір орен оже за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київсько дою змін до цього Договору.
4.6. Зміна нормативної грошової оцін льної ділянки та без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33214812700002, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Голосіївському р-ні м. Києва, ідентифікаційний код 26077879. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.
4.8. Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.
4.9. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.
4.10. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.
4.11. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює районний податковий орган за місцем розташування земельної ділянки.

5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:
- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар;
5.2. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

6.1. Передача Земельної ділянки здійснюється за Актом приймання-передачі об'єкта оренди в день державної реєстрації цього Договору.
6.2. Право на оренду Земельної ділянки виникає після державної реєстрації цього Договору.

7. Умови повернення земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду .
Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:
- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.
8.2. Орендодавець зобов'язаний:
- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не чинити дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися земельною ділянкою;

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування земельної ділянки;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на земельній ділянці і належать Орендарю, на протязі десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має наміри припинити право користування земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни, з моменту укладання Договору оренди земельної ділянки з новим власником об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання, після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 16.06.2007 № 19-5879, Київської міської санепідстанції від 14.05.2007р. за № 3259, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2007р. за № 1401, Державного управління охорони навколишнього природного середовища і в м. Києва від 28.04.2007р. за № 06-6-25/2645, Головного управління охорони культурної спадщини від 18.05.2007 № 3347, Державної служби з питань національної культурної спадщини від 18.06.2007р. за № 22-1510/35;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 20% загальної площі квартир у цьому житловому будинку (крім службового житла) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006р. за № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної площі цього житлового будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, нам підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006р. за №531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";

- передбачити проектом другої черги будівництва житлового будинку на вул. Боженка, 44, 46 місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожну квартиру у цьому будинку та з урахуванням потреб першої черги будівництва житлового будинку на вул. Ямській, 35 у Голосіївському районі м. Києва;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.03р. за № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва";
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акти обстеження зелених насаджень від 19.04.2007р. за № 101) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування земельної ділянки.
8.5. Право на оренду Земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.
8.6. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов договору та припинення і поновлення Договору

11.1.Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.
11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнення до цього Договору, сплачує Орендар.
11.3.Договір оренди припиняється в разі:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря.
Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.
Договір може бути розірваний:
- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам;
11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у пунктах 5.1 та 8.4 цього Договору.
11.6. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.
11.7. Поновлення Договору:
- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У

ньому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку, на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

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

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

12.2. У разі невиконання орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

13.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

13.3.Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення

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

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

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

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

14.4. Керуючись принципом свободи договору, закріпленим в ст. 6 Цивільного кодексу України, приписами ст. 207 Цивільного кодексу України, сторони досягли згоди, що даний договір може бути підписаний уповноваженими посадовими особами сторін як власноручно так і в будь-який спосіб, не заборонений чинним законодавством України.

14.5. Сторонам роз'яснено зміст ст. 18 Закону України "Про оренду землі" та ст. 125 Земельного кодексу України.

Київський міський голова

Орендар

Місто Ки-

Увага! Витяг містить багатокутовий земельний [illegible]

їв, 27 ЛИС 2008 року цей договір посвідчено мною, Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" і повноваження їхніх представників перевірено.

Цей договір підлягає реєстрації в уповноваженому органі.

Зареєстровано в реєстрі за № 3304

Справляно плату за вчинення

Приватний нотаріус

Міністерство юстиції України Київський міський нотаріальний округ Приватний нотаріус Дем'яненко Тетяна Миколаївна УКРАЇНА

Міністерство юстиції України Київський міський нотаріальний округ Приватний нотаріус Дем'яненко Тетяна Миколаївна УКРАЇНА

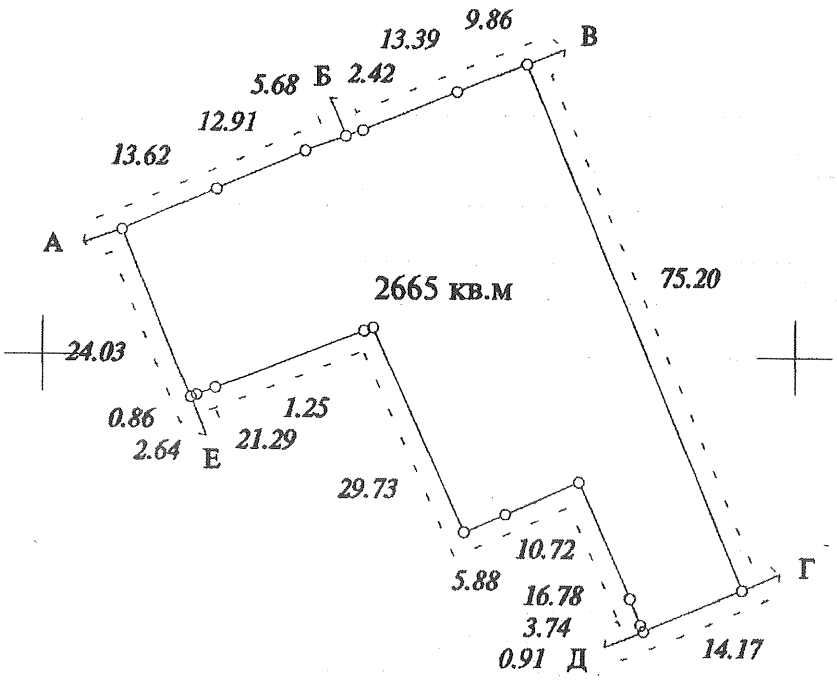
27 ЛИС 2008

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "28" листопада 2008 р. за № 79-6-00680 у книзі записів державної реєстрації договорів.

План земельної ділянки

Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД"
вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м.Києва

Кадастровий номер 8 000 000 000:72:219:0006

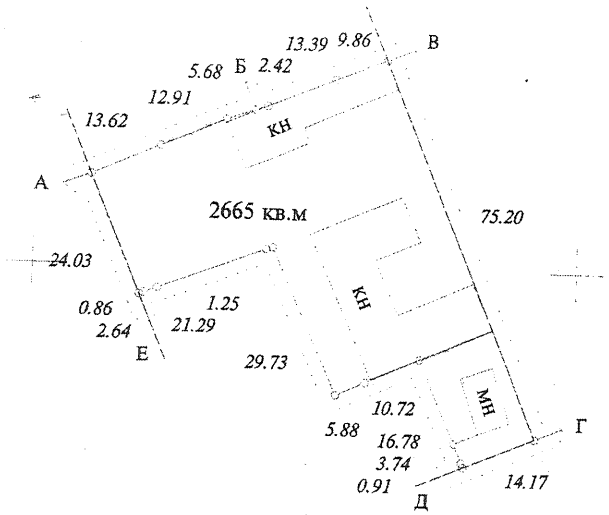


Масштаб 1: 1000

Опис меж

А Житлово-експлуатаційна дільниця №3
Б Міські землі, не надані у власність чи користування
В Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
Г Землі загального користування (вул. Лабораторна)
Д Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
Е Землі загального користування (вул. Ямська)
А

В.о. Начальника Головного управління земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) Ю.Кулаковський

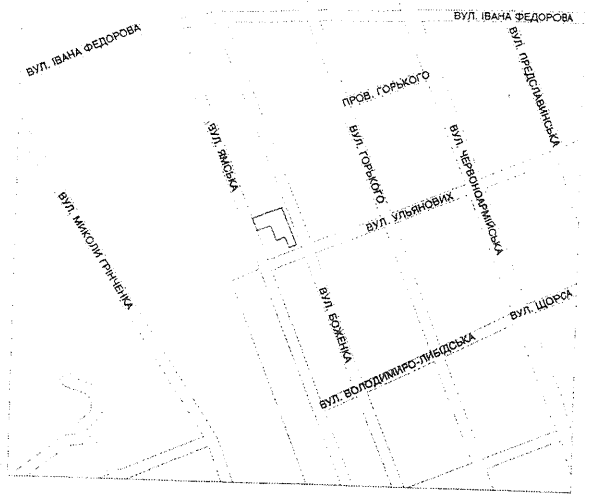


Опис меж

А Житлово-експлуатаційна дільниця №3
Б Міські землі, не надані у власність чи користування
В Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
Г Землі загального користування (вул. Лабораторна)
Д Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
Е Землі загального користування (вул. Ямська)
А

Масштаб 1: 1000

СИТУАЦІЙНА СХЕМА



Всього земель в межах плану - 2665 кв.м, в тому числі земель зайнятих поточним будівництвом - 2665 кв.м

Передається товариству з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" - 2665 кв.м

Адреса ділянки - вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м.Києва

Передачу здійснено на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.07 №1595/4428

Земельна ділянка, що передається

в короткострокову оренду на 5 років

червоні лінії

ГУЗР - КМДА - КІЗВ
ЧЕРГОВИЙ ПЛАН МІСТА
14 ЛИП 2008
ФАЙЛ ПЕРЕВІРЕНО ТА ПРИЙНЯТО ДО БАЗИ ДАНИХ. ІНВЕНТАР №
500-0047-15

Директор центру	В.Гончар		05.2008
Начальник відділу	А.Зона		05.2008
Розробив	І.Кухарук		05.2008
Перевірив	О.Товкач		05.2008

780 від 14.04.2008

Для будівництва житлового будинку з паркінгом
(як другої черги забудови кварталу)

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ із землеустрою зі складання договору оренди землі	Стадія	Аркуш	Планшет:
	В	1	4926

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН земельної ділянки

КП "КМІІЗК та ПЗ"

А К Т

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

"27" травня 2008 р. м. Київ

Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 р. № 1595/4428 товариству з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" у короткострокову оренду на 5 років передається земельна ділянка площею 0,27 га для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу) на вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва.

На виконання вищезгаданого рішення топографо-геодезичним відділом №3 КП "КМЦЗК та ПЗ" у травні 2008 року виконані геодезичні роботи по перенесенню в натуру проекту відведення земельної ділянки, про що складений акт.

Земельна ділянка площею 2665 кв.м (кадастровий номер 8 000 000 000:72:219:0006) має 19 поворотних точок межі.

Поворотні точки межі у кількості 19 шт. передані на зберігання генеральному директору товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" Пархоменку Олексію Йосиповичу.

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

/ Начальник топографо -
геодезичного відділу №3
КП "КМЦЗК та ПЗ" А.Зона

Генеральний директор ТОВ "ПРОМБУД" О.Пархоменко

Погоджено:
Начальник відділу землевпорядкування
Голосіївського району О.Найдьонов
27.06.08.

АКТ
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

м. Київ

„28" листопада 200 8 р.

Київська міська рада - далі у тексті **„Орендодавець"**, в особі **Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та **товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД"** (надалі іменується **„Орендар"**) в особі генерального директора **Пархоменка Олексія Йосиповича,** що діє на підставі Статуту - з другої сторони, керуючись ст. 17 Закону України „Про оренду землі", та відповідно до договору оренди земельної ділянки № 79-6-00680 від „14" листопада 200 8 р., укладеного між Орендодавцем і Орендарем, склали цей Акт приймання-передачі земельної ділянки про таке:

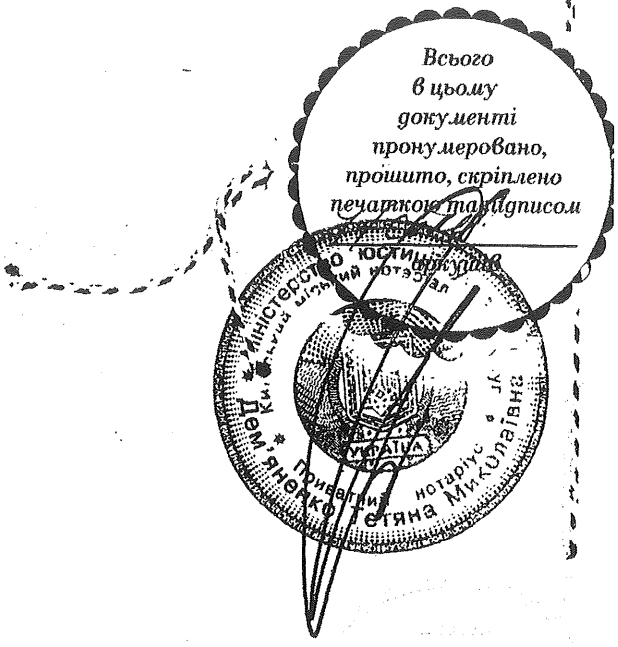
1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у своє володіння і користування земельну ділянку:
- за адресою: вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва;
- розміром: 2665 (дві тисячі шістсот шістдесят п'ять) кв.м;
- цільове призначення: для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу);
- кадастровий номер: 8 000 000 000: 72:219:0006.

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

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

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	**ОРЕНДАР**
Київський міський голова	**Генеральний директор**
_____ **Л. М. Черновецький**	_____ **О. Й. Пархоменко**


Всього
в цьому
документі
пронумеровано,
прошито, скріплено
печаткою та підписом
аркушів
Міністерство юстиції України
Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Дом'янюк Тетяна Миколаївна

79-6-00681
72:219:036 28.11.2008
3303 від 27.11.2008
Договір
ГУЗР
КМДА 2 347003 153202

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, двадцять восьмого листопада дві тисячі восьмого року.

Київська міська рада (ідентифікаційний номер 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – **„Орендодавець"**, в особі Київського міського голови **Черновецького Леоніда Михайловича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД"** (ідентифікаційнйи номер 31301476, м. Київ, вул. Ямська, 35, зареєстроване Голосіївською районною у місті Києві державною адміністрацією 23.01.2001 № 1 068 120 0000 001076) – далі у тексті - **„Орендар"**, в особі Генерального директора **Пархоменка Олексія Йосиповича** (ідентифікаційний номер), який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 року за № 1595/4428, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:
- місце розташування – **вул. Боженка, 44 (сорок чотири), 46 (сорок шість) у Голосіївському районі м. Києва;**
- розмір – **600 (шістсот) кв.м, в межах червоних ліній;**
- цільове призначення – **для організації будівельних робіт;**
- кадастровий номер - **8000000000:72:219:0036.**

2.2. Згідно з витягом з технічної документації **№ Ю-22610/2008** Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 31.07.2008 року за № 637 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 1057981 (один мільйон п'ятдесят сім тисяч дев'ятсот вісімдесят одну) грн. та 00 коп.
2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. Строк дії Договору

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

4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.
4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі **11,25** (одинадцяти цілих двадцяти п'яти сотих) відсотків від її нормативної грошової оцінки. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.
4.3. У випадку, якщо цей Договір не підписаний орендарем в установленому законодавством порядку протягом п'яти місяців з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради, зазначеного у п. 1.1. цього Договору, розмір орендної плати (зазначений у п. 4.2. Договору) на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у п'ятикратному розмірі, але не більше десяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у п'ятикратному розмірі, орендна плата розраховує[redacted]ється ві[redacted]до п. 4.2 Договору.
4.5. Розмір орен[redacted]же зм[redacted]ся за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київсько[redacted]ою [redacted]мін до цього Договору.
4.6. Зміна норма[redacted]ної оц[redacted]ної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у [redacted]ку та у випадках, п[redacted]вом України.

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33214812700002, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Голосіївському р-ні м. Києва ідентифікаційний код 26077879. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

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

4.9. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.

4.10. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

4.11. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює районний податковий орган за місцем розташування земельної ділянки.

5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар;

5.2. Сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду .

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися земельною ділянкою;

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування земельної ділянки;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на земельній ділянці і належать Орендарю, на протязі десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має наміри припинити право користування земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни, з моменту укладання Договору оренди земельної ділянки з новим власником об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання, після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- земельну ділянку використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства;
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 16.06.2007р. за № 19-5879, Київської міської санепідстанції від 14.05.2007р. за № 3259, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2007р. за № 1401, Державного управління охорони навколишнього природного середовища і в м. Києва від 28.04.2007р. за № 06-6-25/2645, Головного управління охорони культурної спадщини від 18.05.2007р. за № 3347, Державної служби з питань національної культурної спадщини від 18.06.2007р. за № 22-1510/35;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 20% загальної площі квартир у цьому житловому будинку (крім службового житла) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної площі цього житлового будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, нам підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006р. за №531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";

- передбачити проектом другої черги будівництва житлового будинку на вул. Боженка, 44, 46 місц постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одн машиномісце на кожну квартиру у цьому будинку та з урахуванням потреб першої черги будівництв житлового будинку на вул. Ямській, 35 у Голосіївському районі м. Києва;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктам соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.03р. за № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва";
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акти обстеження зелених насаджень від 19.04.2007р. за № 101) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- земельну ділянку після закінчення будівництва об'єкта повернути в стані, придатному для подальшого використання;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування земельної ділянки.
8.5. Право на оренду Земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.
8.6. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов договору та припинення і поновлення Договору

11.1.Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.
11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнення до цього Договору, сплачує Орендар.
11.3.Договір оренди припиняється в разі:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря.
Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.
Договір може бути розірваний:
- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам;
11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у пунктах 5.1 та 8.4 цього Договору.
11.6. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.
11.7. Поновлення Договору:
- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У

цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору, повідомити письмово Орендодавця про намір поновжити його дію.

У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку, на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

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

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

12.2. У разі невиконання орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

13.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

13.3.Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення

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

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

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

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

14.4. Керуючись принципом свободи договору, закріпленим в ст. 6 Цивільного кодексу України, приписами ст. 207 Цивільного кодексу України, сторони досягли згоди, що даний договір може бути підписаний уповноваженими посадовими особами сторін як власноручно так і в будь-який спосіб, не заборонений чинним законодавством України.

14.5. Сторонам роз[illegible] зміст ст. 18 Закону України "Про оренду землі" та ст. 125 Земельного кодексу України.

Доповненому від руки: "двадцять сьомого листопада "вірно.

Київський міський голова

Орендар Пархоменко А.І

Місто Ки-

їв, 27 ЛИС 2008 *року цей договір посвідчено мною, Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусо Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особ громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність т дієздатність Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" повноваження їхніх представників перевірено.*

Цей договір підлягає реєстрації в уповноваженому органі.

Зареєстровано в реєстрі за № 3303

справляється плата за домовленістю

Приватний нотаріус

Міністерство юстиції України * Київський міський нотаріальний округ * Приватний нотаріус Дем'яненко Тетяна Миколаївна * УКРАЇНА

Міністерство юстиції України * Київський міський нотаріальний округ * Приватний нотаріус Дем'яненко Тетяна Миколаївна * УКРАЇНА

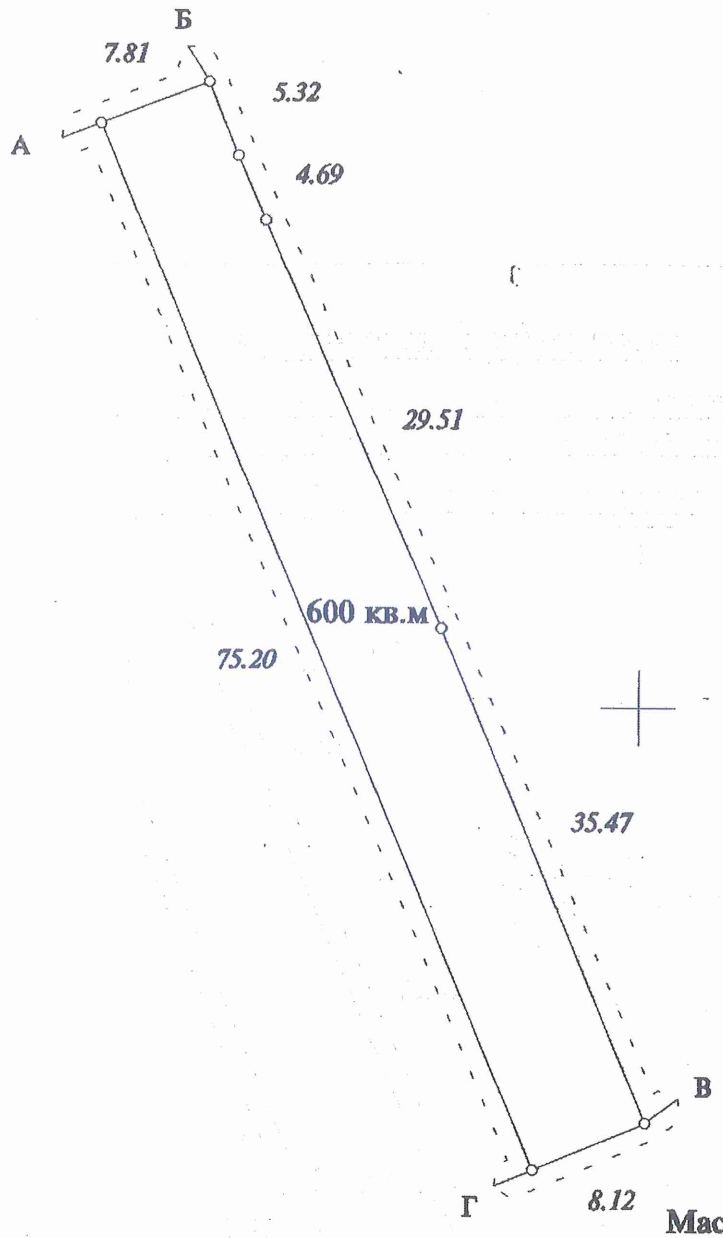
27 ЛИС 2008

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "28" листопада 2008 р. за № 79-6-00681 у книзі записів державної реєстрації договорів.

План земельної ділянки

Товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД"
вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м.Києва

Кадастровий номер 8 000 000 000:72:219:0036

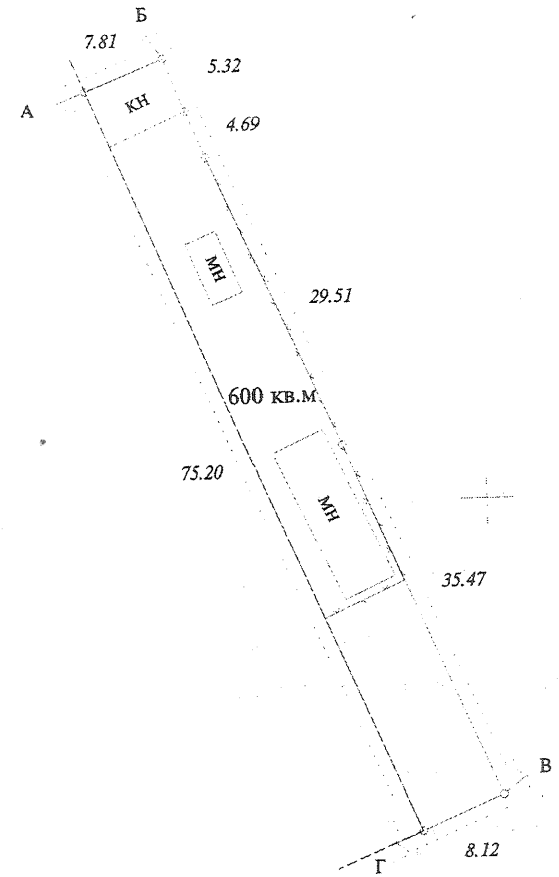


Масштаб 1: 500

Опис меж

А	Міські землі, не надані у власність чи користування
Б	Землі загального користування (вул. Боженка)
В	Землі загального користування (вул. Лабораторна)
Г	Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
А	

В.о. Начальника Головного управління земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) **Ю.Кулаковський**



Опис меж

А Міські землі, не надані у власність чи користування
Б Землі загального користування (вул. Боженка)
В Землі загального користування (вул. Лабораторна)
Г Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"
А

Масштаб 1: 500

СИТУАЦІЙНА СХЕМА



Всього земель в межах плану - 600 кв.м, в тому числі земель зайнятих поточним будівництвом - 600 кв.м

Передається товариству з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" - 600 кв.м

Адреса ділянки - вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м.Києва

Передачу здійснено на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.07 №1595/4428

Земельна ділянка, що передається

в короткострокову оренду на 5 років
(в межах червоних ліній)

червоні лінії

ГУЗР - КМДА - КІЗВ
ЧЕРГОВИЙ ПЛАН МІСТА
14 ЛИП 2008
ФАЙЛ ПЕРЕВІРЕНО ТА ПРИЙНЯТО ДО БАЗИ ДАНИХ. ІНВЕНТАР № Ж-001783

Директор центру	В.Гончар	05.2008
Начальник відділу	А.Зона	05.2008
Розробив	І.Кухарук	05.2008
Перевірив	О.Товкач	05.2008

780 від 14.04.2008

Для організації будівельних робіт

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ із землеустрою зі складання договору оренди землі	Стадія	Аркуш	Планшет
	В	1	4926
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН земельної ділянки	КП "КМЦЗК та ПЗ"		

А К Т

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

"27" травня 2008 р. м. Київ

Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 р. № 1595/4428 товариству з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" у короткострокову оренду на 5 років передається земельна ділянка площею 0,06 га (в межах червоних ліній) для організації будівельних робіт на вул.Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва.

На виконання вищезгаданого рішення топографо-геодезичним відділом №3 КП "КМЦЗК та ПЗ" у травні 2008 року виконані геодезичні роботи по перенесенню в натуру проекту відведення земельної ділянки, про що складений акт.

Земельна ділянка площею 600 кв.м (кадастровий номер 8 000 000 000:72:219:0036) має 7 поворотних точок межі.

Поворотні точки межі у кількості 7 шт. передані на зберігання генеральному директору товариства з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД" Пархоменку Олексію Йосиповичу.

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

Начальник топографо -
геодезичного відділу №3
КП "КМЦЗК та ПЗ" А.Зона

Генеральний директор ТОВ "ПРОМБУД" О.Пархоменко

«Промбуд» Ідентифікаційний код 31301476

Погоджено:
Начальник відділу землевпорядкування
Голосіївського району О.Найдьонов
22.06.08.

АКТ
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

м. Київ „28" листопада 2008 р.

Київська міська рада - далі у тексті **„Орендодавець"**, в особі **Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та **товариство з обмеженою відповідальністю "ПРОМБУД"** (надалі іменується **„Орендар"**) в особі генерального директора **Пархоменка Олексія Йосиповича,** що діє на підставі Статуту - з другої сторони, керуючись ст. 17 Закону України „Про оренду землі", та відповідно до договору оренди земельної ділянки №79-6-00681 від „28" листопада 2008 р., укладеного між Орендодавцем і Орендарем, склали цей Акт приймання-передачі земельної ділянки про таке:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у своє володіння і користування земельну ділянку:
- за адресою: вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва;
- розміром: 600 (шістсот) кв.м, в межах червоних ліній;
- цільове призначення – для організації будівельних робіт;
- кадастровий номер - 8000000000:72:219:0036.

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

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

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	**ОРЕНДАР**
Київський міський голова	**Генеральний директор**
_____ **Л. М. Черновецький**	_____ **О. Й. Пархоменко**

Всього
в цьому
документі
пронумеровано,
прошито, скріплено
підписом

УКРАЇНА UKRAINE

МЗК-1-01081
72:219:0036 28.11.2016
1182 від 23 11 2016
Договір
ДЗР КМДА 2 347011 910972

ДОГОВІР
про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки, пос
приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу
Дем'яненко Т.М., 27.11.2008 року за реєстровим № 3303

Україна, місто Київ, двадцять третього листопада дві тисячі шістнадцятого року.

Київська міська рада (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – «**Орендодавець**», в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича** (зареєстрований за адресою:), який діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони,

Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 31301476; місцезнаходження: м. Київ, вулиця Ямська, будинок 35), в особі ліквідатора - арбітражного керуючого **Руденок Юлії Олександрівні** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків), яка діє на підставі Ухвали Господарського суду м. Києва від 14.07.2016 року у справі № 910/688/13, - далі у тексті – **«Первісний Орендар»** і

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 32555133, м. Київ, вулиця Предславинська, будинок 34-Б) – далі у тексті – **«Орендар»**, в особі директора **Сацюка Володимира Андрійовича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків), який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, керуючись ст. 792 Цивільного кодексу України, на підставі статей 30, 33 Закону України „Про оренду землі" та рішення Київської міської ради від 14.07.2016 року за №761/761 уклали даний договір та домовились про наступне:

1. Поновити на 5 (п'ять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між Орендодавцем та Первісним орендарем, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., 27.11.2008 року за реєстровим № 3303 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 28.11.2008 року за № 79-6-00681 Дублікат якого виданий приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., 27.10.2016 року за реєстровим № 1093 зі змінами, внесеними рішеннями Господарського суду м. Києва від 09.06.2009 року у справі № 32/257 та від 24.06.2010 року у справі № 9/156, (далі у тексті – Договір оренди).

2. Внести зміни до Договору оренди земельної ділянки, а саме: слова «Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» замінити словами «ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНИ» у відповідних відмінках.

3. Викласти Договір оренди в наступній редакції:

«ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

Київська міська рада (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – «**Орендодавець**», в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича** (зареєстрований за адресою: , який діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та

НВА 989001

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

організацій України 32555133, м. Київ, вулиця Предславинська, будинок 34-Б) – далі у тексті – **«Орендар»**, в особі директора **Сацюка Володимира Андрійовича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків), який діє на підставі Статуту, – з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 27.12.2007 року за № 1595/4428 та від 14.07.2016 року за №761/761, рішень Господарського суду м. Києва від 09.06.2009 року у справі № 32/257 та від 24.06.2010 року у справі № 9/156 передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором.

Земельна ділянка, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Земельного кодексу України.

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

2. Об'єкт оренди

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

- місце розташування – **вулиця Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва**;
- розмір – **0,0600 (нуль цілих шістсот десятитисячних) га, в межах червоних ліній**;
- цільове призначення – **для організації будівельних робіт**;
- кадастровий номер – **8000000000:72:219:0036**.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 17.08.2016 року за № 34-26-0.5-4239/30-16 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 1 656 302 (один мільйон шістсот п'ятдесят шість тисяч триста дві) грн. 90 коп.

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

3. Строк дії Договору

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

4. Орендна плата

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

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

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

4.3. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, внесення змін до цього Договору та з урахуванням п.п. 4.4. даного Договору.

4.4. Розмір орендної плати змінюється шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, якщо орендна ставка визначена у п.п.4.2. Договору нижча, ніж мінімальна орендна ставка, визначена чинним законодавством України. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради та доведення даного рішення до Орендаря для ознайомлення, Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

4.5. 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.

4.6. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частками за податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33214812700002, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ у Голосіївському р-ні м. Києва, код ЄДРПОУ 38039757. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

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

4.8. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, зміни мінімального розміру орендної плати, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення стану орендованої Земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших

випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

4.9. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

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

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

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

5. Умови використання Земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення Земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

НВА 988726

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:
- використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

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

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

8.4. Орендар зобов'язаний:
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити в установленому порядку витяг з технічної документації (довідку) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін. Після одержання цього витягу (довідки) передати його (її) до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки, копію витягу з технічної документації, засвідчену печаткою та підписом керівника Орендаря, передати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання Земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування Земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни при виникненні відповідного права на землю у нового власника об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед органом доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- після подання до відповідного органу доходів і зборів податкової декларації з плати за землю, не пізніше 01 квітня та 01 жовтня поточного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату орендної плати, надавши засвідчені печаткою та підписом керівника Орендаря підтверджуючі документи, а саме: податкову декларацію з відміткою органу доходів і зборів про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною відміткою банку про сплату коштів;
- Земельну ділянку в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства;

- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 16.06.2007 року за №19-5879, Київської міської санепідемстанції від 14.05.2007 року за №3259, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2007 року за № 1401, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 28.04.2007 року за № 06-6-25/2645, Головного управління охорони культурної спадщини від 18.05.2007 року за № 3347, Державної служби з питань національної культурної спадщини від 18.06.2007 року за № 22-1510/35, Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.02.2016 року за № 057041-2149;
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5 % витрат з будівництва загальної площі цього житлового будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 року за № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- передбачити проектом другої черги будівництва житлового будинку на вул. Казимира Малевича, 44, 46 (колишня вул. Боженка) місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожну квартиру у цьому будинку та з урахуванням потреб першої черги будівництва житлового будинку на вул. Ямській, 35 у Голосіївському районі м. Києва;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
- Земельну ділянку після закінчення будівництва об'єкта повернути в стані, придатному для подальшого використання;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акти обстеження зелених насаджень від 19.04.2007 року за №101) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди Земельної ділянки надати копію цього Договору до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

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

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

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

11.1.Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

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

11.3.Договір оренди припиняється в разі:

НВА 988727

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

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- набуття права власності на об'єкти нерухомості, що розташовані на орендованій іншою особою Земельній ділянці. В даному випадку в договорі про відчуження об'єктів нерухомості, що розташовані на Земельній ділянці, що є предметом цього Договору визначається суб'єкт (Орендар за цим Договором або новий власник об'єктів нерухомості), який сплачує орендну плату відповідно до розмірів встановлених цим Договором та несе відповідальність за зобов'язаннями передбаченими цим Договором для Орендаря, до моменту оформлення новим власником нерухомості відповідного права на дану Земельну ділянку.

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 цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, здійснення без згоди Орендодавця відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;

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

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.

11.7. Поновлення Договору:
- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором.
- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи – Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

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

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

12.2. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда Земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду в порядку, встановленому чинним законодавством України.

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

14. Прикінцеві положення

14.1. Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

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

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

5. Всі права та обов'язки за Договором оренди переходять від Первісного Орендаря (Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД») до Орендаря (ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА») з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

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

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

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

9. Цей Договір складений у чотирьох примірниках. По одному примірнику – для зберігання у Первісного орендаря і Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у приватного нотаріуса.

Київський міський голова _____

Первісний орендар _____ Рудешок Ю.О.

Орендар _____

Місто Ки-

НВА 988728

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

-їв, Україна, двадцять третього листопада дві тисячі шістнадцятого року.

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

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД», та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» і повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 4192

Справлено плату за домовленістю.

Приватний нотаріус

Всього прошито (або прошнуровано), пронумеровано і скріплено печаткою

аркушів

УКРАЇНА UKRAINE

МЗК-1-01082
72:219:0006 28.11.2016
1193 від 23.11.2016
Договір
ДЗР КМДА 2 347011 910989

ДОГОВІР
про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки, пос
приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу
Дем'яненко Т.М., 27.11.2008 року за реєстровим № 3304

Україна, місто Київ, двадцять третього листопада дві тисячі шістнадцятого року.

Київська міська рада (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – «**Орендодавець**», в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича** (зареєстрований за адресою:), який діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони,

Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 31301476; місцезнаходження: м. Київ, вулиця Ямська, будинок 35), в особі ліквідатора - арбітражного керуючого **Руденок Юлії Олександрівні** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків , , яка діє на підставі Ухвали Господарського суду м. Києва від 14.07.2016 року у справі № 910/688/13, - далі у тексті – **«Первісний Орендар»** і

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 32555133, м. Київ, вулиця Предславинська, будинок 34-Б) – далі у тексті – **«Орендар»**, в особі директора **Сацюка Володимира Андрійовича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків), який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, керуючись ст. 792 Цивільного кодексу України, на підставі статей 30, 33 Закону України „Про оренду землі" та рішення Київської міської ради від 14.07.2016 року за №761/761 уклали даний договір та домовились про наступне:

1. Поновити на 5 (п'ять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між Орендодавцем та Первісним орендарем, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., 27.11.2008 року за реєстровим № 3304 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 28.11.2008 року за № 79-6-00680 Дублікат якого виданий приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., 27.10.2016 року за реєстровим № 1094 зі змінами, внесеними рішеннями Господарського суду м. Києва від 09.06.2009 року у справі № 32/257 та від 24.06.2010 року у справі № 9/156, (далі у тексті – Договір оренди).

2. Внести зміни до Договору оренди, а саме: слова «Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД» замінити словами «ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНИ» у відповідних відмінках.

3. Викласти Договір оренди в наступній редакції:

«ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

Київська міська рада (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – далі у тексті – «**Орендодавець**», в особі Київського міського голови **Кличка Віталія Володимировича** (зареєстрований за адресою:), який діє на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та

НВА 989007

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

організацій України 32555133, м. Київ, вулиця Предславинська, будинок 34-Б) – далі у тексті – **«Орендар»**, в особі директора **Сацюка Володимира Андрійовича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків),
який діє на підставі Статуту, – з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 27.12.2007 року за № 1595/4428 та від 14.07.2016 року за №761/761, рішень Господарського суду м. Києва від 09.06.2009 року у справі № 32/257 та від 24.06.2010 року у справі № 9/156 передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором.

Земельна ділянка, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Земельного кодексу України.

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

2. Об'єкт оренди

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

- місце розташування – **вулиця Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва**;
- розмір – **0,2665 (нуль цілих дві тисячі шістсот шістдесят п'ять десятитисячних) га**;
- цільове призначення – **для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови кварталу)**;
- кадастровий номер – **8000000000:72:219:0006**.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 17.08.2016 року за № 34-26-0.5-4238/30-16 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 33 830 288 (тридцять три мільйони вісімсот тридцять тисяч двісті вісімдесят вісім) грн. 94 коп.

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

3. Строк дії Договору

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

4. Орендна плата

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частками за податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33214812700002, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ у Голосіївському р-ні м.Києва, код ЄДРПОУ 38039757. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

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

4.10. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених Договором, зміни розмірів земельного податку, зміни мінімального розміру орендної плати, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, погіршення стану орендованої Земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами, та у інших випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік. Після прийняття відповідного рішення Київської міської ради Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

4.11. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

4.12. За порушення Орендарем п.п. 8.4. Договору щодо термінів забудови Земельної ділянки, останній зобов'язаний сплатити подвійну ставку орендної плати, визначеної у п.п. 4.2 цього Договору, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки, за кожен день з моменту виявлення порушень до моменту його усунення. Контроль за виконанням умов договору та виявлення порушень здійснюється Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в межах компетенції, визначеної рішенням Київської міської ради від 25 вересня 2003 року № 16/890 „Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві".

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

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

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

5. Умови використання Земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар.

НВА 988734

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

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення Земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

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

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

- завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- у випадку зміни нормативної грошової оцінки Земельної ділянки або при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити в установленому порядку витяг з технічної документації (довідку) про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін. Після одержання цього витягу (довідки) передати його (її) до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки, копію витягу з технічної документації, засвідчену печаткою та підписом керівника Орендаря, передати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання Земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування Земельною

ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни при виникненні відповідного права на землю у нового власника об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути Земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед органом доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату орендної плати;
- після подання до відповідного органу доходів і зборів податкової декларації з плати за землю, не пізніше 01 квітня та 01 жовтня поточного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату орендної плати, надавши засвідчені печаткою та підписом керівника Орендаря підтверджуючі документи, а саме: податкову декларацію з відміткою органу доходів і зборів про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною відміткою банку про сплату коштів;
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 16.06.2007 року за №19-5879, Київської міської санепідемстанції від 14.05.2007 року за №3259, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 26.04.2007 року за № 1401, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 28.04.2007 року за № 06-6-25/2645, Головного управління охорони культурної спадщини від 18.05.2007 року за № 3347, Державної служби з питань національної культурної спадщини від 18.06.2007 року за № 22-1510/35, Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.02.2016 року за №057041-2149;
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5 % витрат з будівництва загальної площі цього житлового будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 року за № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- передбачити проектом другої черги будівництва житлового будинку на вул. Казимира Малевича 44, 46 (колишня вул. Боженка) місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожну квартиру у цьому будинку та з урахуванням потреб першої черги будівництва житлового будинку на вул. Ямській, 35 у Голосіївському районі м. Києва;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акти обстеження зелених насаджень від 19.04.2007 року за №101) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- питання пайової участі та укладення з Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) договору про пайову участь вирішувати в порядку та випадках, встановлених законодавством;
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди Земельної ділянки надати копію цього Договору до органу доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки.

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

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

НВА 988735

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

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

11.1.Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

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

11.3.Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- набуття права власності на об'єкти нерухомості, що розташовані на орендованій іншою особою Земельній ділянці. В даному випадку в договорі про відчуження об'єктів нерухомості, що розташовані на Земельній ділянці, що є предметом цього Договору визначається суб'єкт (Орендар за цим Договором або новий власник об'єктів нерухомості), який сплачує орендну плату відповідно до розмірів встановлених цим Договором та несе відповідальність за зобов'язаннями передбаченими цим Договором для Орендаря, до моменту оформлення новим власником нерухомості відповідного права на дану Земельну ділянку.

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 цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови Земельної ділянки, встановлених п.п.8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;

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

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього Договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим Договором.
- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи – Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

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

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

12.2. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.

12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда Земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду в порядку встановленому чинним законодавством України.

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

14. Прикінцеві положення

14.1. Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

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

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

5. Всі права та обов'язки за Договором оренди переходять від Первісного Орендаря (Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД») до Орендаря (ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА») з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

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

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

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

9. Цей Договір складений у чотирьох примірниках. По одному примірнику – для зберігання у Первісного орендаря і Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у приватного нотаріуса.

Київський міський голова _____

Первісний орендар «ПРОМБУД» _____

Орендар _____

місто Ки-

НВА 988736

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

-їв, Україна, двадцять третього листопада дві тисячі шістнадцятого року.

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

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОМБУД», та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» і повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 4193

Справлено плату за домовленістю.

Приватний нотаріус

Всього прошито (або прошнуровано), пронумеровано і скріплено печаткою

(чотири)

аркушів

Категорія справи № **910/3499/19: не визначено.**
Надіслано судом: **21.04.2021.** Зареєстровано: **21.04.2021.** Оприлюднено: **22.04.2021.**
Номер судового провадження: **не визначено**

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01054, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua**РІШЕННЯ**

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

08.04.2021Справа №910/3499/19

За позовомКиївської міської прокуратури в інтересах держави **до**1. Київської міської ради 2. Товариства з обмеженою відповідальністю "Промбуд" 3. Товариства з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна"**за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на сторонівідповідачів:**1. Товариства з обмеженою відповідальністю "Геос Девелопмент" 2. Об`єднання співвласників багатоквартирного будинку "Комфортний дім"**про**визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсними договорів**Суддя Бойко Р.В.**

Секретар судового засідання Кучерява О.М.

Представників учасників:

від позивача (прокурор):Бондарчук І.П.**від відповідача 1:**не з`явився **від відповідача 2:**не з`явився**від відповідача 3:**Маркицький А.М.**від третьої особи 1:**Олексієнко Т.В.**від третьої особи 2:**Собірайський С.В.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Заступник прокурора міста Києва (після реорганізації - Київська міська прокуратура) в інтересах держави звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "Промбуд" та Товариства з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" про:

- визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради №761/761 від 14.07.2016 "Про поновлення Товариству з обмеженою відповідальністю "Промбуд" договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього";

- визнання недійсним договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки площею 0,06 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036) по вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва, який посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі 23.11.2016 за №1192;

- визнання недійсним договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки площею 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) по вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва, який посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі 23.11.2016 за №1193.

В обґрунтування заявленого позову прокурор посилався на те, що рішення Київської міської ради №761/761 від 14.07.2016 прийнято з порушенням вимог законодавства та відповідно до ст.ст. 16, 21

Цивільного кодексу України підлягає визнанню недійсним та скасуванню, а укладені на його підставі договори - визнанню недійсними.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 22.03.2019 за вказаним позовом відкрито провадження у справі № 910/3499/19; вирішено здійснювати її розгляд за правилами загального позовного провадження; призначено проведення підготовчого засідання.

09.04.2019 через відділ діловодства суду представником відповідача 1 було подано відзив, у відповідності до якого проти позову заперечував, вказував на те, що: позов прокурора не містить вимог, спрямованих на захист інтересів держави; прийняття оскаржуваного рішення було здійснено в межах виключної компетенції Київської міської ради та на підставі норм діючого законодавства.

15.04.2019 через відділ діловодства суду представником відповідача 3 подано відзив на позовну заяву, за змістом якого проти позовних вимог заперечував, вказував на відсутність у прокурора процесуальної дієздатності на звернення з даним позов до суду; відсутність факту порушення державних інтересів; набуття ТОВ "Юнікарго Україна" права оренди спірних земельних ділянок в силу набуття права власності на розташовані на ній складські приміщення, що залишиться незмінним навіть при умові задоволення позову з формальних підстав.

В подальшому, ухвалою Господарського суду міста Києва від 25.04.2019 позов заступника прокурора міста Києва в інтересах держави до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "Промбуд", Товариства з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсними договорів залишено без розгляду на підставі п. 1 ч. 1 ст. 226 Господарського процесуального кодексу України.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 28.10.2020 апеляційну скаргу заступника прокурора міста Києва задоволено, ухвалу Господарського суду міста Києва від 25.04.2019 у справі №910/3499/19 - скасовано, а матеріали справи №910/3499/19 передано на розгляд суду першої інстанції.

01.12.2020 матеріали справи № 910/3499/19 повернулись до Господарського суду міста Києва і за наслідками автоматизованого розподілу справу № 910/3499/19 було передано для розгляду судді Бойко Р.В.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 07.12.2020 прийняти справу №910/3499/19 до свого провадження та ухвалено розглядати її за правилами загального позовного провадження; призначено проведення підготовчого засідання на 12.01.2021.

В судовому засіданні 12.01.2021 представником відповідача 3 подано клопотання про передачу справи за підсудністю, за змістом якого просив передати справу № 910/3499/19 за підсудністю до Господарського суду міста Києва для розгляду її в межах справи №910/688/13 про банкрутство ТОВ "Промбуд".

Протокольною ухвалою суду від 12.01.2021 оголошено перерву в підготовчому засіданні до 28.01.2021.

20.01.2021 через відділ діловодства суду прокурором подано заперечення на клопотання, згідно якого вказував на те, що: за першою позовною вимогою про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 14.07.2016 №761/761 відповідачем у справі виступає лише Київська міська рада, і відповідно спір у цій частині позову ніяким чином не стосується справи про банкрутство ТОВ "Промбуд" та безумовно не може розглядатися в її межах, а інші дві позовні вимоги про визнання недійсними договорів ж похідними від першої вимоги; за умовами оскаржуваних договорів ТОВ "Промбуд" повністю вибуло з орендних правовідносин, а всі права та обов`язки орендаря землі перейшли до ТОВ "Юнікарго Україна", у зв`язку з чим ТОВ "Промбуд" втратило будь-який правовий зв`язку із земельними ділянками по вул. Казимира Малевича, 44, 46, а тому позовні вимоги про визнання недійсними оскаржуваних договорів не стосуються ліквідаційної маси ТОВ "Промбуд".

Протокольними ухвалами суду від 28.01.2021 відмовлено відповідачу 3 в задоволенні клопотання про передачу справи за підсудністю, оскільки відсутній майновий спір і майновий інтерес позивача у

даній справі (прокурора), а вирішення даної справи не вплине на майновий стан боржника; залучено до участі у справі ТОВ "Геос Девелопмент" та ОСББ "Комфортний дім" в якості третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідачів; відкладено підготовче засідання у справі на 18.02.2021.

11.02.2021 через відділ діловодства суду представником третьої особи 1 подано пояснення по суті позовних вимог, за змістом яких не погоджувався з позовними вимогами та вказував на: те, що позивачем не доведене не тільки невідповідність оскаржуваного рішення нормам законодавства, а й порушення, унаслідок його прийняття, прав або законних інтересів держави; жодних доказів на підтвердження існування заперечень відповідача 1 проти продовження користування ТОВ "Промбуд" спірними земельними ділянками за спливом строків договорів оренди матеріали справи не містять, що відповідає встановленому ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" порядку поновлення договору оренди; відсутність правових підстав для ініціювання прокурором даного позову.

17.02.2021 через відділ діловодства суду від представника третьої особи 2 надійшли пояснення, у відповідності до яких позовні вимоги прокурора підтримав, вказував на те, що на момент прийняття оскаржуваного рішення Київською міською радою не було враховано втрату ТОВ "Промбуд" переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди) в силу припинення таких договорів із закінченням строку їх дії ще за три роки до оскаржуваного рішення та за відсутності вчинення ТОВ "Промбуд" визначених ст. 33 Закону України "Про оренду землі" дій, необхідних для продовження їх дії. Крім того, вказував на зміну площі нерухомого майна, розташованого на спірних земельних ділянках, що є підставою для зміни їх меж, а відтак, і не можливістю поновлення договору оренди.

Протокольними ухвалами суду від 18.02.2021 встановлено учасникам справи строк для надання доказів - до наступного судового засідання; відкладено підготовче засідання на 02.03.2021.

23.02.2021 через відділ діловодства суду представником третьої особи 1 подано клопотання про долучення доказів, у відповідності до якого вказував на те, що в підготовчому засіданні позивачем було заявлено про відсутність дозвільних документів на будівництво по вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та про їх скасування, а тому виникла необхідність подати до суду рішення судів про визнання рішень про скасування дозвільних документів незаконними, які спростовують такі твердження позивача, у зв`язку з чим просив долучити до матеріалів справи відповідні процесуальні документи у справах №640/11925/19 та №640/14320/19. Також, вказував, що будинок, управляння яким здійснюється третьою особою 2, розташований на окремій земельній ділянці, відведеній для обслуговування такого будинку з всіма необхідними допоміжними спорудами, що підтверджується кадастровим планом, а тому є безпідставним посилання на розташування на спірних земельних ділянках приналежних до такого будинку споруд.

Протокольними ухвалами суду від 02.03.2021 долучено подані учасниками справи докази до матеріалів справи; закрито підготовче провадження та призначено справу до розгляду по суті в судовому засіданні 25.03.2021, в якому було оголошено перерву до 08.04.2021.

07.04.2021 через відділ діловодства суду представником третьої особи 1 подано клопотання про долучення доказів, у відповідності до вказував на те, що ТОВ "Геос Девелопмент", на вимогу Головного управління ДПС у м. Києві від 24.02.2021 щодо сплати за порушення умов договору оренди в частині не побудови вчасно будинку на орендованій земельній ділянці штрафу в розмірі подвійної ставки орендної плати з моменту виявлення порушення, було компенсовано ТОВ "Юнікарго Україна", а останнім сплачено до бюджету 1 447 152,11 грн., на підтвердження чого надав відповідні докази, які і просив долучити до матеріалів справи.

В судове засідання 08.04.2021 з`явилися прокурор та представники відповідача 3, третіх осіб, надали пояснення по суті спору, за змістом яких вбачається, що прокурор та третя особа 2 позовні вимоги підтримують і просять їх задовольнити повністю, а відповідач 3 та третя особа 1 проти позовних вимог заперечують та просять відмовити у задоволенні позову.

Відповідачі 1, 2, повідомлені про час, дату та місце розгляду справи належним чином, що підтверджується наявними в матеріалах справи доказами, свої повноважних представників в судове засідання не направили, про поважні причини неявки не повідомили.

При цьому, суд враховує наявність в матеріалах справи відзиву відповідача 1 на позов, що свідчить про висловлення ним своєї правової позиції відносно суті спору.

В судовому засіданні 08.04.2021 судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

У судових засіданнях здійснювалася фіксація судового процесу технічним засобами у відповідності до статті 222 Господарського процесуального кодексу України.

Розглянувши подані документи і матеріали, заслухавши пояснення представників учасників справи, всебічно і повно з`ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об`єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, Господарський суд міста Києва, -

ВСТАНОВИВ:

Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 №1595/4428 "Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю "Промбуд" земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови) на вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва" вирішено передати ТОВ "Промбуд" в короткострокову оренду на 5 років земельні ділянки загальною площею 0,33 га для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови) на вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування, в тому числі: ділянку №1 площею 0,27 га для будівництва житлового будинку з паркінгом та ділянку №2 площею 0,06 га для організації будівельних робіт.

27.11.2008 між Київською міською радою (орендодавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" (орендар) укладено Договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. за реєстровим № 3304, відповідно до умов якого орендодавець на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 №1595/4428 за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 2665 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0006 (зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис у книзі записів держаної реєстрації договорів за №79-6-00680).

Також, 27.11.2008 між Київською міською радою (орендодавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" (орендар) було укладено Договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. за реєстровим № 3303, відповідно до умов якого орендодавець на підставі рішення Київської міської ради від 27.12.2007 №1595/4428 за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 600 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0036 (зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис у книзі записів держаної реєстрації договорів за №79-6-00681).

Відповідно до п.п. 3.1 вказаних договорів оренди строк оренди становив 5 років.

28.11.2018, на підставі вказаних договорів, орендодавець передав, а орендар прийняв у користування земельні ділянки, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Боженка, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 2665 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0006 та площею 600 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0036, про що між сторонами було складено акти приймання-передачі земельної ділянки від 28.11.2018.

Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 4/8282 перейменовано вулицю Боженка у Голосіївському районі міста Києва на вулицю Казимира Малевича.

Відповідно до Свідоцтва від 13.09.2015, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Артеменко О.А., зареєстрованого в реєстрі за №958, Товариству з обмеженою

відповідальністю "Юнікарго Україна" належить на праві власності нерухоме майно, що складається з складських приміщень загальною площею 642,9 кв.м., що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича (вул. Боженка), 44, яке раніше належало Товариству з обмеженою відповідальністю "Промбуд".

19.01.2016 ТОВ "Промбуд" звернулось до Департаменту земельних ресурсів Київської міської ради з клопотанням про поновлення договорів оренди земельних ділянок кадастрові номери 8000000000:72:219:0006 та 8000000000:72:219:0036.

Рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 №761/761 "Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю "Промбуд" договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього" (надалі - "Рішення № 761/761"), розглянувши звернення ТОВ "Промбуд" від 19.01.2016 №КОП-0798, вирішено, зокрема:

- поновити на 5 років договори оренди земельних ділянок від 27.11.2008 № 79-6-00680 та від 27.11.2008 №79-6-00681 площами 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) та 0,0600 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036), укладені між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови) та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва;

- внести зміни до договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008 №79-6-00680 та від 27.11.2008 № 79-6-00681, а саме: слова "Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд"" замінити словами "Товариство з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" у відповідних відмінках;

- встановити, що розмір річної орендної плати, визначений в договорах оренди земельних ділянок від 27.11.2008 № 79-6-00680 та від 27.11.2008 № 79-6-00681, підлягає приведенню у відповідність до норм законодавства.

23.11.2016 між Київською міською радою (орендодавець), Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" (первісний орендар) та Товариством з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" (орендар) укладено Договір про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. 27.11.2008 за реєстровим № 3303, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. за реєстровим №1192, (надалі - "Договір № 1192"), відповідно до умов якого сторони домовились поновити на 5 років Договір оренди земельної ділянки, укладений між орендодавцем та первісним орендарем, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. 27.11.2008 за реєстровим № 3303; внести зміни до вказаного договору оренди, а саме слова "Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд" замінити словами "Товариство з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" у відповідних відмінках: викласти договір оренди в новій редакції, згідно якої визначено, що орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 27.12.2007 за №1595/4428 та від 14.07.2016 за № 761/761, рішень Господарського суду міста Києва від 09.06.2009 у справі №32/257 та від 24.06.2010 у справі №9/156 передає, а орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,0600 га, в межах червоних ліній, кадастровий номер: 8000000000:72:219:0036.

Також, 23.11.2016 між Київською міською радою (орендодавець), Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" (первісний орендар) та Товариством з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" (орендар) укладено Договір про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. 27.11.2008 за реєстровим № 3304, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. за реєстровим №1193, (надалі - "Договір № 1193"), відповідно до умов якого сторони домовились поновити на 5 років Договір оренди земельної ділянки, укладений між орендодавцем та первісним орендарем, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. 27.11.2008 за реєстровим

№ 3304; внести зміни до вказаного договору оренди, а саме слова "Товариство з обмеженою відповідальністю "Промбуд" замінити словами "Товариство з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" у відповідних відмінках: викласти договір оренди в новій редакції, згідно якої визначено, що орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 27.12.2007 за №1595/4428 та від 14.07.2016 за № 761/761, рішень Господарського суду міста Києва від 09.06.2009 у справі №32/257 та від 24.06.2010 у справі №9/156 передає, а орендар приймає в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 0,2665 га, кадастровий номер: 8000000000:72:219:0006.

Спір у справі стосується законності Рішення №761/761 та Договорів №1192, №1193.

У відповідності до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об`єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

За змістом ст.ст. 140, 142, 143 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об`єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Особливості здійснення місцевого самоврядування в містах Києві та Севастополі визначаються окремими законами України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи. Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об`єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх результатів; утворюють, реорганізовують та ліквідовують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Органи місцевого самоврядування відповідно до статті 33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" наділені повноваженнями у сфері регулювання земельних відносин.

Пунктом 34 частини першої статті 26 зазначеного Закону визначено, що до питань місцевого значення належить регулювання сільськими, селищними, міськими радами земельних відносин.

Відповідно до частин 1, 5 ст. 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров`я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об`єкти, визначені відповідно до закону як об`єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження. Органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об`єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об`єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об`єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Частиною 2 ст. 4 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Статтею 9 Земельного кодексу України встановлено, що до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить, зокрема: розпорядження землями територіальної громади міста; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу.

Згідно із ч. 1 ст. 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

З огляду на викладені норми та враховуючи, що спірні земельні ділянки належать до земель територіальної громади міста Києва, вбачається, що надання їх у користування відноситься до виключної компетенції Київської міської ради та може бути реалізовано не інакше як за наслідками прийняття відповідного рішення Київською міською радою, що мало місце в даному випадку шляхом прийняття Рішення №761/761.

При цьому, у відповідності до положень стаття 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов`язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до ст. 2 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" місцеве самоврядування в Україні - це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади - жителів села чи добровільного об`єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста - самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Згідно із ст. 4 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" місцеве самоврядування в Україні здійснюється на принципах: народовладдя; законності; гласності; колегіальності; поєднання місцевих і державних інтересів; виборності; правової, організаційної та матеріально-фінансової самостійності в межах повноважень, визначених цим та іншими законами; підзвітності та відповідальності перед територіальними громадами їх органів та посадових осіб; державної підтримки та гарантії місцевого самоврядування; судового захисту прав місцевого самоврядування.

За змістом вказаних норм вбачається, що діяльність органів місцевого самоврядування (в т.ч. Київської міської ради) має бути спрямована в першу чергу на дотримання закріпленого в Конституції принципу законності його дій.

Однак, звертаючись з відповідним позовом до суду прокурором вказується на порушення Київською міською радою принципу законності при передачі в користування ТОВ "Юнікарго Україна" спірних земельних ділянок, обґрунтовуючи свої доводи тим, що така передача була здійснена в супереч визначеному законодавством порядку, адже:

- на момент прийняття Рішення № 761/761 укладені з ТОВ "Промбуд" договори оренди спірних земельних ділянок від 27.11.2008 були припинені в силу спливу строку їх дії (28.11.2013) та відсутності вчинення сторонами дій, спрямованих на їх пролонгацію у визначені законодавством строки, що унеможливлювало в силу приписів ст. 33 Закону України "Про оренду землі" їх поновлення за спливом трьох років після закінчення строку дії;

- чинним на момент прийняття Рішення № 761/761 законодавством України не було передбачено порядку передачі землі в користування шляхом заміни в договорі оренди однієї особи на іншу;

- передача ТОВ "Юнікарго Україна" спірних земельних ділянок шляхом поновлення договорів оренди від 27.11.2008 суперечить приписам ст.ст. 124, 134 Земельного кодексу України, оскільки такі земельні ділянки (окрім землі, необхідної для обслуговування набутого ТОВ "Юнікарго Україна" майна, площею 642,9 кв.м.) могли бути передані в користування виключно на конкурсих засадах та на підставі розроблення відповідних землевпорядних документів;

- аналогічно з набуття права власності на будівлю площею 642,9 кв.м. ТОВ "Юнікарго Україна" могло набути права на землю, на якій така будівля розташована та необхідна для її обслуговування, виключно за наслідками розроблення землевпорядної документації.

Заперечуючи проти таких доводів відповідачем 3 та третьою особою 1 вказується на те, що:

- з набуттям ТОВ "Юнікарго Україна" прав власності на належні ТОВ "Промбуд" складські приміщення площею 642,9 кв.м., розташовані за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича (Боженка), 44, до нього в порядку ст. 120 Земельного кодексу України перейшли права на землю в тому ж обсязі та на умовах, що були у ТОВ "Промбуд", тобто, права оренди землі на умовах, визначених договорами оренди від 27.11.2008;

- Київською міською радою на висувалося жодних заперечень проти продовження користування ТОВ "Промбуд" спірними земельними ділянками за спливом строків договорів оренди від 27.11.2008, у зв`язку з чим такі договори фактично були поновлені в порядку, встановленому приписами ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції ,діючій на момент прийняття оскаржуваного Рішення №761/761);

- у прокурора відсутні повноваження на звернення з даним позовом до суду.

Досліджуючи наведені доводи та заперечення в розрізі спірних правовідносин та зібраних в матеріалах справи доказів суд виходить з наступного.

По-перше, згідно із ст. 31 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній на момент прийняття Рішення №761/761) договір оренди землі припиняється в разі, зокрема, закінчення строку, на який його було укладено.

Аналогічне положення знайшли своє відображення в приписах п.п. 11.3 Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008.

В даному випадку, в положеннях п.п. 3.1 Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 сторонами було погоджено, що їх укладено строком на 5 років.

Отже, в силу наведених положень строк дії Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 сплив 27.11.2013.

За змістом ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній на момент прийняття Рішення №761/761) по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов`язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов`язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення. У разі якщо

орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності). Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов`язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді. У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

Згідно із п.п. 8.3 Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 орендар має право після закінчення строку, на який було укладено договір, при умові належного виконання обов`язків відповідно до умов цього договору, за інших рівних умов переважне право на поновлення договору.

Відповідно до п.п. 11.7 Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, за умови належного виконання своїх зобов`язань, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договорів. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що відповідними положеннями було визначено алгоритм дій орендаря та орендодавця за наявності наміру поновити договір оренди землі та визначено певні правові запобіжники для захисту орендаря, як більш уразливої сторони в цих правовідносинах, від умисного й безпідставного ухилення орендодавця від продовження орендних правовідносин за відсутності для цього підстав та за наявності добросовісної поведінки орендаря.

При цьому, законодавець в положеннях ст. 33 Закону України "Про оренду землі" ототожнив поняття "переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк" та "поновлення договору оренди землі", використовуючи конструкцію "поновлення договору оренди землі" як для підстави такого поновлення, передбаченої частинами першою - п`ятою, так і для підстави, передбаченої частиною шостою цієї статті, що свідчить про їх логічну послідовність.

Отже, дійсний орендар, який добросовісно виконував свої обов`язки за договором оренди землі, має переважне право перед іншими особами на продовження цих орендних правовідносин. Маючи такий намір, він (орендар) зобов`язаний до закінчення строку оренди землі (у строки, визначені частиною другою статті 33 вказаного Закону) повідомити про це орендаря та надіслати проект додаткової угоди. Мета такого повідомлення - запобігання укладення орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв`язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини. При цьому, таке завчасне повідомлення з надсиланням проекту додаткової угоди є передумовою для зміни сторонами умов договору оренди під час його поновлення (укладення на новий строк). Орендодавець, розглянувши у місячний термін таке повідомлення і проект додаткової угоди, за необхідності узгодивши з орендарем істотні умови, зобов`язаний або укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, або повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень щодо поновлення договору оренди землі шляхом надсилання листа-повідомлення про прийняте рішення (частини перша - п`ята статті 33 Закону України "Про оренду землі").

В той же час, у разі якщо орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди землі не надіслав орендареві такого листа-повідомлення про наявність заперечень щодо поновлення договору, про яке йшлося вище, а орендар продовжував користуватися земельною ділянкою після його закінчення, то такий договір вважатиметься поновленим на той самий строк і на

тих самих умовах, без можливості внесення змін до умов договору оренди (частина шоста статті 33 Закону України "Про оренду землі").

Тобто, виникненню в орендодавця обов`язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини на певних умовах. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону, а саме частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі". І саме в такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як "мовчазну згоду" орендодавця на поновлення договору та той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Аналогічний висновок міститься в постанові Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справі №313/350/16-ц.

Також, близький за змістом висновок викладено в постановах Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2018 у справі № 594/376/17-ц, від 21.11.2018 у справі № 530/212/17, згідно з яким для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов`язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

З огляду на викладене вбачається, що як при застосуванні конструкції поновлення договору оренді землі, визначеної частинами 1-5 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин), так і визначеної частиною 6 вказаної статті в тій же редакції, є необхідним наявність сукупності, зокрема, таких обставин:

- орендар належно виконує свої обов`язки за договором;

- орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;

- до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди.

В аспекті наведеного, суд звертає увагу на те, що процитована редакція ст. 33 Закону України "Про оренду землі" була незмінною як на момент закінчення строків дії Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 (27.11.2013), так і на момент прийняття оскаржуваного Рішення № 761/761 (14.07.2016).

В даному випадку, матеріали справи не містять доказів, які б підтверджували реалізацію Товариством з обмеженою відповідальністю "Промбуд" свого права на поновлення Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 у визначеному ст. 33 Закону України "Про оренду землі" та п.п. 11.7 таких договорів порядку, а саме: шляхом повідомлення до закінчення їх строку дії Київської міської ради про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк та направлення відповідного проекту додаткової угоди.

Наведене свідчить про те, що в силу приписів ст. 31 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній станом на 27.11.2013) та п.п. 11.3 Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 такі договори, відповідно до умов яких у ТОВ "Промбуд" існували права оренди земельних ділянок, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича (Боженка), 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва, площею 2665 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0006, та площею 600 кв.м., кадастровий номер: 8000000000:72:219:0036, припили свою дію у зв`язку із закінченням строку, на який їх було укладено.

Посилання третьої особи 1 на те, що в даному випадку поновлення Договорів оренди земельної ділянки від 27.11.2008 мало місце автоматично в силу приписів ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" внаслідок відсутності будь-яких заперечень з боку Київської міської ради щодо продовження користування ТОВ "Промбуд" спірними земельними ділянками після спливу строку дії таких договорів, судом відхиляється з огляду на невідповідність такого твердження наведеному тлумаченню положень наведеної норми Закону з урахуванням правового висновку щодо її застосування, викладеного Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 22.09.2020 у справі №313/350/16-ц у подібному спорі, при здійсненні якого було відступлено від висновку Верховного Суду у складі Судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду, викладеного в постанові від 10.09.2018 у справі №920/739/17, а саме: стосовно тверджень про необов`язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі".

Відтак, звернення ТОВ "Промбуд" до Департаменту земельних ресурсів Київської міської ради з клопотанням про поновлення Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008, що мало місце 19.01.2016, було здійснено з порушення визначених ст. 33 Закону України "Про оренду землі", а тому у Київської міської ради були відсутні правові підстави для вирішення питання поновлення таких договорів.

Отже, прийняття Рішення № 761/761 про поновлення Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008 на 5 років було здійснено з порушення приписів ст. 33 Закону України "Про оренду землі".

По-друге, за змістом ст. 120 Земельного кодексу України (в редакції, чинній на момент прийняття оскаржуваного рішення) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об`єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об`єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частиною 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Судом встановлено, що Договори оренди земельних ділянок від 27.11.2008 припинили свою дію 27.11.2013, а відтак в силу приписів ст. 11 Цивільного кодексу України, ст. 93 Земельного кодексу України та ст. 5 Закону України "Про оренду землі" з вказаної дати у ТОВ "Промбуд" припинилося право оренди спірних земельних ділянок на визначених такими правочинами умовах.

Доказів існування будь-яких інших, оформлених у відповідності до вимог чинного законодавства України, прав на спірні земельні ділянки у ТОВ "Промбуд" після припинення Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008 (27.11.2013) матеріали справи не містять.

З огляду на викладене, відсутні правові підстави для висновку про можливість переходу права користування спірними земельними ділянками на визначених Договорами оренди земельних ділянок від 27.11.2008 умовах до ТОВ "Юнікарго Україна" в порядку, визначеному ст. 120 Земельного кодексу України, за наслідками набуття ним 13.09.2015 права власності на належне ТОВ "Промбуд" нерухоме майно, що складається з складських приміщень загальною площею 642,9 кв.м., які розташовані за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича (вул. Боженка), 44, адже на дату набуття такого майна відповідні правочини припинили свою дію.

Більш того, суд враховує, що в даному випадку відведення земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:72:219:0006 та 8000000000:72:219:0036 ТОВ "Промбуд" згідно рішення Київської міської ради від 27.12.2007 №1595/4428, на підставі якого і було укладено Договори оренди земельних ділянок від 27.11.2008, здійснювалося для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови) на вул. Казимира Малевича (Боженка), 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва", а саме: ділянку з кадастровим №8000000000:72:219:0036 - для будівництва, а з кадастровим №8000000000:72:219:0006 - для організації будівельних робіт.

Тобто, спірні земельні ділянки були передані в оренду ТОВ "Промбуд" згідно Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008 не для обслуговування належної йому нерухомості у вигляді складських приміщень загальною площею 642,9 кв.м., які розташовані за адресою: м. Київ, вул. Казимира Малевича (вул. Боженка), 44, що в подальшому були набуті ТОВ "Юнікарго Україна", а тому правові підстави для існування у такої особи (нового власника нерухомості) права на отримання спірних земельних ділянок на умовах, визначених такими договорами (в частині призначення для будівництва) в силу набуття відповідної нерухомості відсутні.

В аспекті наведеного суд відзначає, що в силу приписів положень ч. 1 ст. 123 Земельного кодексу України, ч. 3 ст. 124 та ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України (в редакції, чинній на момент прийняття оскаржуваного рішення) набуття новим власником при переході права власності на будівлю чи споруду права на земельну ділянку, на якій вони розташовані і на земельну ділянку, яка необхідна для їх обслуговування, є безумовним, однак, чинне законодавство не передбачає можливості оформлення такого права шляхом поновлення договорів оренди, укладених з попереднім власником, а у випадку, коли сформована земельна ділянка, на якій розташована така нерухомість, не відведена під неї (у випадку коли її не було визначено для попереднього власника нерухомості) також існує необхідність у виготовленні землевпорядної документації для визначення необхідної такому власнику (гарантованої Законом) площі для обслуговування відповідних будівель та споруд, що і має місце у спірному випадку.

Тобто, право на землю власником нерухомості не втрачається у випадку відсутності у попереднього власника будь-яких прав на землю, однак, в будь-якому випадку межі відповідного майнового інтересу на землю у володільця нерухомості обмежені необхідною для обслуговування такого об`єкта нерухомості площею, в той час, як перевищення такої площі може бути об`єктом надання права користування виключно на конкурентних засадах.

Отже, фактична передача на підставі Рішення №761/761 спірних земельних ділянок в оренду ТОВ "Юнікарго Україна" була здійснена з порушенням приписів ст.ст. 120, 123, 124, 134 Земельного кодексу України, адже у ТОВ "Юнікарго Україна" були відсутні права на отримання такої площі землі в оренду в поза конкурсному порядку.

З огляду на встановлені обставини спірних правовідносин вбачається, що діяльність Київської міської ради при розпорядженні земельними ділянками з кадастровими номерами 8000000000:72:219:0006 та 8000000000:72:219:0036 шляхом передачі їх в оренду ТОВ "Юнікарго Україна" на підставі Рішення № 761/761 не була спрямована на дотримання закріпленого в Конституції принципу законності його дій, адже такі дії було вчинено з грубим порушенням приписів ст.ст. 30, 33 Закону України "Про оренду землі" та ст.ст. 120, 123, 124, 134 Земельного кодексу України, оскільки матеріалами справи не підтверджується існування правових підстав як для поновлення Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008, так і права отримання спірних земельних ділянок ТОВ "Юнікарго Україна" в визначеному порядку.

Відтак, вимога про скасування Рішення № 761/761 є правомірною та обґрунтованою, адже матеріалами справи належним чином підтверджуються обставини незаконності його прийняття.

Відповідно до ч. 1 ст. 215 Цивільного кодексу України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами 1-3, 5 та 6 ст. 203 цього кодексу.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Частинами 1-3, 5 та 6 ст. 203 Цивільного кодексу України встановлено, що зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Відповідно до ч. 1 ст. 207 Господарського кодексу України господарське зобов`язання, що не відповідає вимогам закону, або вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, або укладено учасниками господарських відносин з порушенням хоча б одним з них господарської компетенції (спеціальної правосуб`єктності), може бути на вимогу однієї із сторін, або відповідного органу державної влади визнано судом недійсним повністю або в частині.

За встановлених судом в межах даної справи обставин вбачається, що фактична передача спірних земельних ділянок у користування відповідачу 3 на підставі Договорів №1192, №1193 здійснена за наслідками порушення Київською міською радою принципу законності його дій при виконанні своїх обов`язків в сфері забезпечення регулювання земельних відносин територіальної громади міста Києва (з грубим порушенням закріпленого порядку поновлення договорів оренди землі та передачі в оренду земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності), що згідно ст.ст. 203, 215 Цивільного кодексу України є підставою для визнання Договорів №1192, №1193 недійсними.

При цьому, суд враховує, що згідно наявної в матеріалах справи фотофіксації спірних земельних ділянок станом на сьогоднішній день на ній відсутня будь-яка нерухомість, в т.ч. набуті ТОВ "Юнікарго Україна" складські приміщення загальною площею 642,9 кв.м., що виключає можливість існування його майнових інтересів на отримання у користування таких земельних ділянок, а відтак, і можливість для висновку про існування охоронюваних Конституцією України та Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року прав.

Також, суд враховує безумовну обізнаність ТОВ "Юнікарго Україна" на момент укладення Договорів №1192, №1193 із обставинами перебігу правовідносин за Договорами оренди земельних ділянок від 27.11.2008 (в т.ч. щодо відсутності звернення ТОВ "Промбуд" із клопотанням про поновлення таких правочинів на новий строк до спливу строку їх дії), що підтверджується наявною в матеріалах справи копією договору про заміну сторони у Договорах оренди земельних ділянок від 27.11.2008, укладеного 25.09.2013 між ТОВ "Промбуд" та ТОВ "Юнікарго Україна", у відповідності до якого сторони висловили намір передати право оренди спірних земельних ділянок від ТОВ "Промбуд" на користь ТОВ "Юнікарго Україна"; фактом займання з 28.10.2015 Сацюком Володимиром Андрійовичем посади директора ТОВ "Юнікарго Україна", який попередньо був директором ТОВ "Промбуд".

Тобто, на момент вчинення Договорів №1192, №1193 (23.11.2016) ТОВ "Юнікарго Україна", які від імені останнього і підписані директором Сацюком В.А., в повній мірі було обізнано з фактом припинення Договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008, а відтак і неможливості їх поновлення в порядку, визначеному ст. 33 Закону України "Про оренду землі", що виключає можливість висновку про наявність у такої особи статусу добросовісного набувача права оренди.

У частинах першій та четвертій статті 11 Цивільного кодексу України передбачено, що цивільні права і обов`язки виникають як із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, так і з інших дій, які за аналогією породжують цивільні права та обов`язки. У випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов`язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування.

Згідно із пунктом 10 частини другої статті 16 Цивільного кодексу України одним із способів захисту цивільних прав та інтересів є визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Частиною першою статті 21 Цивільного кодексу України передбачено, що суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що в разі звернення з вимогами про визнання незаконним та скасування, зокрема, правового акта індивідуальної дії, виданого органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, встановленню та доведенню підлягають як обставини, що оскаржуваний акт суперечить актам цивільного законодавства (не відповідає законові), так і обставини, що цей акт порушує цивільні права або інтереси особи, яка звернулась із відповідними позовними вимогами, а метою захисту порушеного або оспорюваного права є відповідні наслідки у вигляді відновлення порушеного права або охоронюваного інтересу саме особи, яка звернулась за їх захистом. Наведена правова позиція викладена у постановах Верховного Суду від 23.10.2018 у справі № 903/857/18, від 20.08.2019 у справі №911/714/18.

Отже, підставами для визнання недійсним (незаконним) акта (рішення) є невідповідність його вимогам законодавства та/або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт, і водночас порушення у зв`язку з прийняттям відповідного акта прав та охоронюваних законом інтересів позивача у справі. Аналогічний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 05.12.2019 у справі №914/73/18.

Відповідно до ст. 1311 Конституції України В Україні діє прокуратура, яка здійснює, зокрема: представництво інтересів держави в суді у виключних випадках і в порядку, що визначені законом.

Положеннями ч.ч. 1, 3 ст. 23 Закону України "Про прокуратуру" встановлено, що представництво прокурором інтересів громадянина або держави в суді полягає у здійсненні процесуальних та інших дій, спрямованих на захист інтересів громадянина або держави, у випадках та порядку, встановлених законом. Прокурор здійснює представництво в суді законних інтересів держави у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб`єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу. Наявність таких обставин обґрунтовується прокурором у порядку, передбаченому частиною четвертою цієї статті, крім випадку, визначеного абзацом четвертим цієї частини.

За змістом ст. 53 Господарського процесуального кодексу України у визначених законом випадках прокурор звертається до суду з позовною заявою, бере участь у розгляді справ за його позовами, а також може вступити за своєю ініціативою у справу, провадження у якій відкрито за позовом іншої особи, до початку розгляду справи по суті, подає апеляційну, касаційну скаргу, заяву про перегляд судового рішення за нововиявленими або виключними обставинами. Прокурор, який звертається до суду в інтересах держави, в позовній чи іншій заяві, скарзі обґрунтовує, в чому полягає порушення інтересів держави, необхідність їх захисту, визначені законом підстави для звернення до суду прокурора, а також зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах. У разі відкриття провадження за позовною заявою, поданою прокурором в інтересах держави в особі органу, уповноваженого здійснювати функції держави у спірних правовідносинах, зазначений орган набуває статусу позивача. У разі відсутності такого органу або відсутності у нього повноважень щодо звернення до суду прокурор зазначає про це в позовній заяві і в такому разі набуває статусу позивача.

Тобто, прокурор у визначених Законом випадках має право на представництво інтересів держави або конкретної особи, якщо таке представництво належним чином обґрунтоване, проте не на представництво інтересів суспільства в цілому, на що в даному випадку вказує прокурор обґрунтовуючи заявлений позов.

При цьому, виключними випадками, за яких прокурор може здійснювати представництво інтересів держави в суді, є порушення або загроза порушення інтересів держави.

У Рішенні Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Вищого арбітражного суду України та Генеральної прокуратури України щодо офіційного тлумачення

положень статті 2 Арбітражного процесуального кодексу України (справа про представництво прокуратурою України інтересів держави в арбітражному суді) від 08.04.1999 № 3-рп/99 Конституційний Суд України, з`ясовуючи поняття "інтереси держави" висловив міркування, що інтереси держави відрізняються від інтересів інших учасників суспільних відносин. В основі перших завжди є потреба у здійсненні загальнодержавних (політичних, економічних, соціальних та інших) дій, програм, спрямованих на захист суверенітету, територіальної цілісності, державного кордону України, гарантування її державної, економічної, інформаційної, екологічної безпеки, охорону землі як національного багатства, захист прав усіх суб`єктів права власності та господарювання тощо (п. 3 мотивувальної частини).

Інтереси держави можуть збігатися повністю, частково або не збігатися зовсім з інтересами державних органів, державних підприємств та організацій чи з інтересами господарських товариств з часткою державної власності у статутному фонді. Проте держава може вбачати свої інтереси не тільки в їх діяльності, але й в діяльності приватних підприємств, товариств.

Із врахуванням того, що "інтереси держави" є оціночним поняттям, прокурор чи його заступник у кожному конкретному випадку самостійно визначає з посиланням на законодавство, на підставі якого подається позов, в чому саме відбулося чи може відбутися порушення матеріальних або інших інтересів держави, обґрунтовує у позовній заяві необхідність їх захисту та зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних відносинах (п. 4 мотивувальної частини).

Отже, системний аналіз наведених положень дає підстави стверджувати, що прокурор може представляти інтереси держави в суді лише у двох випадках: (1) якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб`єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження; (2) у разі відсутності такого органу.

В даному випадку, прокурором зазначається, що необхідність захисту інтересів держави у даній справі зумовлена прийняттям органом місцевого самоврядування незаконного рішення щодо розпорядження землею, яка згідно зі ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу України є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

В той же час, визначаючи особу, законних прав та інтересів яких може стосуватися розпорядження уповноваженим органом землею в першу чергу слід виходити саме із особи її власника, а не загального значення земель.

Матеріалами справи підтверджується, що спірна земельна ділянка належить на праві власності територіальній громаді міста Києва, а тому саме про захист її прав та інтересів може йти мова у спорі про оскарження порядку та способу розпорядження належною її землею.

Згідно із статтею 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами. Представницькі органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські голови, виконавчі органи місцевого самоврядування діють за принципом розподілу повноважень у порядку і межах, визначених цим та іншими законами.

Відтак, належним органом, наділеним повноваження на представництво, в т.ч. захист права та інтересів територіальній громаді міста Києва є саме Київська міська рада.

Отже, наведені в позові прокурора доводи про відсутність органу, який мав би здійснювати захист порушених інтересів територіальної громади міста Києва, які виплавають із права власності на спірну земельну ділянку, не відповідають дійсності, адже таким органом в межах спірних правовідносин виступає саме Київська міська рада.

В той же час, підставами звернення прокурором з даним позовом до суду є саме вчинені таким органом (Київською міською радою) порушення законності у своїй діяльності, а предметом -

скасування його дій.

Тобто, в даному випадку існує ситуація за якої орган, який й би мав здійснювати захист інтересів територіальної громади міста Києва, пов`язаних із правами власності на спірні земельні ділянки, сам же виступає суб`єктом їх порушення.

Наведене свідчить про фактичну неможливість захисту таким органом порушених прав територіальної громади міста Києва в межах спірних правовідносин в судовому порядку, адже навіть при вчиненні ним відповідних дій буде створено процесуальну неспроможність вирішення такого спору судом, адже поєднання позивача і відповідача в одній особі свідчить про відсутність спору як такого (є неможливим розгляду спору Київської міської ради до Київської міської ради про оскарження її дій).

Тому, прокурор цілком правомірно визначив себе самостійним позивачем в межах даного спору, адже Київська міська рада є та має бути відповідачем у такому спорі в силу допущення саме нею порушень законності при розпорядженні землями територіальної громади міста Києва в межах спірних правовідносин.

Аналогічний по своїй суті висновок міститься в постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 у справі № 698/119/18 та в постанові Верховного Суду від 12.01.2021 у справі № 922/526/19, в яких судом касаційної інстанції було визнано правомірною підставою для представництва прокурором інтересів держави в суді в якості самостійного позивача те, що орган, який має здійснювати відповідний захист є суб`єктом порушення в межах спірних правовідносин та виступає відповідачем у відповідному спорі (спори у таких справах стосувалися оскарження наказу органу Держгеокадастру про передачу в оренду земельної ділянки та укладеного на підставі нього договору оренди землі).

Більш того, суд враховує, що в межах спірних правовідносин вбачається стала пасивна поведінка Київської міської ради у відношенні захисту майнових інтересів територіальної громади міста Києва при розпорядженні спірними земельними ділянками, яка викликає обґрунтовані сумніви в можливості вчинення нею дій, спрямованих на відновлення порушених прав територіальної громади міста Києва внаслідок незаконного розпорядження спірними земельними ділянками, що полягає в наступному.

Так, первісно передаючи такі земельні ділянки в оренду ТОВ "Промбуд" (укладаючи договори оренди земельних ділянок від 27.11.2008) було визначено умови такого користування за яких територіальна громада міста Києва мала б отримувати річну оренду плату в розмірі 11,25% річних від нормативної оцінки (п.п. 4.2 вказаних договорів), а по завершенню будівництва набула б у свою власність 20% загальної площі квартир у зведеному житловому будинку (абз. 14 п.п. 8.4 вказаних договорів).

Наведені умови на переконання суду свідчать про адекватне співвідношення майнового інтересу територіальної громади міста Києва із обмеженнями її прав власності, замовленими передачею спірних земельних ділянок під забудову ТОВ "Промбуд".

Однак, після отримання спірних земельних ділянок в оренду ТОВ "Промбуд" було ініційовано судові провадження про оскарження таких умов отримання ним в користування відповідної землі за позовами до Київської міської ради, за наслідками розгляду яких ставку орендної плату за користування спірними земельними ділянками було зменшено до 3% річних (рішення Господарського суду міста Києва від 09.06.2009 у справі №32/257), а умову про обов`язок орендаря передати територіальній громаді міста Києва в особі уповноважених органів 20% загальної площі квартир у зведеному житловому будинку взагалі виключено (рішення Господарського суду міста Києва від 24.06.2010 у справі №9/156).

Тобто, за ініціативою орендаря було нівельовано умови за яких приймалося рішення про надання спірних ділянок в користування.

При цьому, із відомостей автоматизованої системи "Діловодство спеціалізованого суду" вбачається, що Київська міська рада своїх представників в судові засідання з розгляду справ №32/257 та №9/156

не направляла, а прийняті рішення не оскаржувала.

Отже, має місце фактичної бездіяльності Київської міської ради у відстоюванні майнових інтересів територіальна громада міста Києва, пов`язаних із обмеженнями її прав власності на спірні земельні ділянки, зумовленими передачею їх під забудову, адже первісно визначивши умови за яких така передача є можливою було визнано їх нівелювання.

До того ж, з прийняттям оскаржуваних Рішення №761/761 та Договорів №1192, №1193 Київською міською радою вже в формі активних дій визнано такі умови (створені ТОВ "Промбуд" з урахуванням судових рішень у справах № 32/257 та № 9/156) достатніми для обмеження прав власності територіальної громади міста Києва на спірні земельні ділянки, адже саме на таких умовах було вчинено Договори № 1192, № 1193 про фактичну передачу спірних земельних ділянок в користування ТОВ "Юнікарго Україна" за відсутності у останнього правових підстав для таких пільг.

Наведені обставини перебігу спірних правовідносин в повній мірі підтверджуються правомірність підстав звернення прокурора з даним позовом до суду в якості самостійного позивача, адже вказують як на протиправність оскаржуваних дій Київської міської ради, так і підтверджують неспроможність вчинення нею дій, спрямованих на відновлення порушених прав територіальної громади міста Києва.

У відповідності до частин 1-3 статті 13 Господарського процесуального кодексу України судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності сторін. Учасники справи мають рівні права щодо здійснення всіх процесуальних прав та обов`язків, передбачених цим Кодексом. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом.

Згідно із ст. 73 Господарського процесуального кодексу України доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи. Ці дані встановлюються такими засобами: письмовими, речовими і електронними доказами; висновками експертів; показаннями свідків.

Положеннями ст. 74 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень. У разі посилання учасника справи на невчинення іншим учасником справи певних дій або відсутність певної події, суд може зобов`язати такого іншого учасника справи надати відповідні докази вчинення цих дій або наявності певної події. У разі ненадання таких доказів суд може визнати обставину невчинення відповідних дій або відсутності події встановленою. Докази подаються сторонами та іншими учасниками справи. Суд не може збирати докази, що стосуються предмета спору, з власної ініціативи, крім витребування доказів судом у випадку, коли він має сумніви у добросовісному здійсненні учасниками справи їхніх процесуальних прав або виконанні обов`язків щодо доказів.

За змістом ст.ст. 76-79 Господарського процесуального кодексу України належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення. Обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування. Достовірними є докази, на підставі яких можна встановити дійсні обставини справи. Достатніми є докази, які у своїй сукупності дають змогу дійти висновку про наявність або відсутність обставин справи, які входять до предмета доказування. Питання про достатність доказів для встановлення обставин, що мають значення для справи, суд вирішує відповідно до свого внутрішнього переконання.

За наведених обставин прокурором доведено існування правових підстав для скасування Рішення №761/761 та визнання недійсними Договорів №1193, №1194 за поданим ним позовом, адже в межах розгляду даної справи підтверджено порушення Київською міською радою принципу законності його дій при розпорядженні належними територіальній громаді міста Києва землями, як у формі вчинення активних дій (прийняття Рішення №761/761 та укладення Договорів №1193, №1194 з порушенням приписів Закону), так і шляхом фактичної бездіяльності в питанні відстоювання майнових інтересів

територіальної громади міста Києва при розпорядженні її землями (визнання створених орендарем пільгових умов користування спірними земельними ділянками).

При цьому, суд звертає увагу на те, що визнання незаконним та скасування рішення за своїм змістом є фактично тотожними поняттями і має одні і ті ж наслідки у вигляді втрати юридичної сили оскаржуваним рішенням, а тому не вбачає необхідності для одночасного визнання Рішення №761/761 незаконним та його скасування, у зв`язку з чим приходить до висновку про необхідність виключно скасування такого рішення задля досягнення мети захисту порушених прав і інтересів територіальної громади міста Києва та відновлення законності, для чого прокурор і звернувся з даним позовом до суду.

За таких обставин, суд дійшов висновку про необхідність часткового задоволення позову прокурора із скасування оскаржуваного рішення Київської міської ради та визнання недійсними укладених на підставі нього договорів.

В силу приписів ст. 129 Господарського процесуального кодексу України витрати по сплаті судового збору за: звернення з даним позовом до суду; подання апеляційної скарги на ухвалу Господарського суду міста Києва від 25.04.2019 про залишення позову без розгляду, задоволеної постановою Північного апеляційного господарського суду від 28.10.2020; звернення із заявою про забезпечення позову, задоволеною ухвалою Господарського суду міста Києва від 26.02.2021, що становить загальний розмір 8 819,00 грн. покладаються на відповідачів 1, 3 у рівних частинах.

На підставі викладеного та керуючись статтями 13, 74, 76-79, 129, 232, 236-241 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд міста Києва -

ВИРІШИВ:

1. Позовні вимоги Київської міської прокуратури в інтересах держави до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "Промбуд" та Товариства з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсними договорів задовольнити частково.

2. Скасування рішення Київської міської ради №761/761 від 14.07.2016 "Про поновлення Товариству з обмеженою відповідальністю "Промбуд" договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього".

3. Визнати недійсним договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки площею 0,06 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036) по вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва, який посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі 23.11.2016 за №1192.

4. Визнати недійсним договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки площею 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) по вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва, який посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем`яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі 23.11.2016 за №1193.

5. Стягнути з Київської міської ради (01044, м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 36; ідентифікаційний код 22883141) на користь Київської міської прокуратури (03150, м. Київ, вул. Предславинська, буд. 45/9; ідентифікаційний код 02910019) судовий збір у розмірі 4 409 (чотири тисячі чотириста дев`ять) грн. 50 коп. Видати наказ.

6. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю "Юнікарго Україна" (03150, м. Київ, вул. Предславинська, буд. 34-б; ідентифікаційний код 32555133) на користь Київської міської прокуратури (03150, м. Київ, вул. Предславинська, буд. 45/9; ідентифікаційний код 02910019) судовий збір у розмірі 4 409 (чотири тисячі чотириста дев`ять) грн. 50 коп. Видати наказ.

7. В іншій частині в задоволені позову відмовити.

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. Відповідно до п.17.5 ч.1 ПЕРЕХІДНИХ ПОЛОЖЕНЬ Господарського процесуального кодексу України апеляційна скарга подається до Північного апеляційного господарського суду або через Господарський суд міста Києва.

Повний текст рішення складено 21.04.2021.

Суддя **Р.В. Бойко**

КОПІЯ

АКТ

за результатами проведення камеральної перевірки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державного реєстратора – державного нотаріуса П'ятої київської державної нотаріальної контори Наумова Віталія Володимировича

10.03.2021 м. Київ

Комісія у складі: **Прохоренко Катерини Андріївни** – заступника начальника відділу контролю в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління контролю діяльності суб'єктів державної реєстрації Департаменту нотаріату та державної реєстрації;
Крилової Галини Анатоліївни – головного спеціаліста відділу контролю в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління контролю діяльності суб'єктів державної реєстрації Департаменту нотаріату та державної реєстрації;
Орлової Тетяни Миколаївни – головного спеціаліста відділу контролю в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління контролю діяльності суб'єктів державної реєстрації Департаменту нотаріату та державної реєстрації,

згідно зі статтею 37[1] Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (зі змінами), відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 19.02.2021 № 569/7 «Про проведення камеральної перевірки державного реєстратора – державного нотаріуса П'ятої київської державної нотаріальної контори Наумова Віталія Володимировича» провела перевірку дотримання законодавства щодо проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) державним реєстратором – державним нотаріусом П'ятої київської державної нотаріальної контори Наумова Віталія Володимировича (далі – державний нотаріус Наумов В.В.) та

ВСТАНОВИЛА:

За заявою від 18.12.2020 № 43213766 про державну реєстрацію права власності, поданою Товариством з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (далі – ТОВ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА») в особі Сацюка Володимира Андрійовича (далі – Заявник), державним нотаріусом Наумовим В.В. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 22.12.2020 № 55859536 (далі – Рішення), на підставі якого відкрито розділ на об'єкт незавершеного будівництва по вул. Малевича Казимира, 44, 46 в м. Києві (розділ

№ 2256063780000) та зареєстровано права власності за ТОВ «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» (номер запису 39850909).

Для державної реєстрації права власності Заявником подано такі документи:

дозвіл на виконання будівельних робіт від 14.08.2018 № ІУ 113182261347, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (далі – Дозвіл на виконання будівельних робіт);

договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 23.11.2016 за реєстраційним № 1193;

технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва, виготовлений Товариством з обмеженою відповідальністю «Консалтингова агенція з нерухомості» 18.12.2020 (далі – технічний паспорт);

довідку щодо ступеня готовності об'єкта незавершеного будівництва від 18.12.2019 № б/н, видану Товариством з обмеженою відповідальністю «Консалтингова агенція з нерухомості», яка містить інформацію про відсоток побудови об'єкта нерухомого майна – 3%.

Відповідно до статті 3 Закону однією із засад державної реєстрації є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Умови, підстави та процедура проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень, визначені Законом та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок).

Статтею 27^1 Закону передбачено, що для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подається, зокрема, документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт (крім випадків, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва).

Пунктом 68 Порядку передбачено, що для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються документи передбачені статтею 27^1 Закону.

У разі коли реєстрація документа, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт, здійснювалася в Єдиному реєстрі документів, державний реєстратор з використанням наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер відповідного документа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримує відомості Єдиного реєстру документів про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт, та перевіряє відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в зазначеному Реєстрі.

Водночас, згідно з пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону під час проведення реєстраційних дій державний реєстратор *обов'язково використовує відомості* Державного земельного кадастру та *Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва*, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником,

володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

Перевіркою встановлено, що державним нотаріусом Наумовим В.В. долучено до заяви електронну копію Дозволу на виконання будівельних робіт, поданого в паперовій формі. Проте, в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомості щодо означеного Дозволу відсутні.

Враховуючи зазначене, з метою всебічного з'ясування підстав вчинення реєстраційних дій, Мін'юстом направлено запити до Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (вих. № 317/19.2.1/-21 від 29.01.2021) про підтвердження або спростування факту видачі Дозволу на виконання будівельних робіт з будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва, та про наявність відомостей про його скасування/анулювання.

Листом від 05.02.2021 № 073-992 Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва повідомлено про те, що відповідно до даних Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва Державна архітектурно-будівельна інспекція України наказом від 21.06.2019 № 17-Д анулювала дозвіл № ІУ 113182261347 на виконання будівельних робіт «Будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва».

Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону та пунктом 12 Порядку визначено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Отже, державний реєстратор зобов'язаний був перевірити за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу відомості Єдиного реєстру документів про документ, що відповідно до вимог законодавства дає право на проведення будівельних робіт, та відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в зазначеному реєстрі.

Таким чином, при проведенні реєстраційних дій порушено вимоги пункту 4 частини третьої статті 10 Закону та пункту 68 Порядку.

Камеральною перевіркою встановлено, що державним нотаріусом Наумовим В.В. допущено одноразове порушення законодавства у сфері державної реєстрації, зокрема зареєстровано право власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі Дозволу на виконання будівельних робіт, який на час проведення державної реєстрації було анульовано.

Виявлений факт є підставою для прийняття рішення, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 37[1] Закону, про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав на 1 (один) місяць, що відповідає вчиненому одноразовому порушенню, а визначений строк - є достатнім для виправлення порушника та недопущення нових зловживань.

Відповідно до частини другої статті 37[1] Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», пункту 13-1 Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990, Комісія

ПРОПОНУЄ:

Тимчасово блокувати державному реєстратору – державному нотаріусу П'ятої київської державної нотаріальної контори Наумову Віталію Володимировичу доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 1 (один) місяць.

Підписи членів Комісії:

_____ К.А. Прохоренко

_____ Г.А. Крилова

_____ Т.М. Орлова

Головний спеціаліст відділу контролю
В сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу
Управління контролю діяльності суб'єктів державної реєстрації
Департаменту нотаріату та державної реєстрації Ю. Кривун

12.04.2021

Міністерство юстиції України
Департамент нотаріату та державної реєстрації

Згідно з оригіналом

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921 *тел.: (044) 202-70-19*

03.11.21 № 08/230-2307
на №_____від_____

Депутатці Київської міської ради
Олесі ПИНЗЕНИК

Рекомендації
до проєкту рішення Київської міської ради від 15.09.2021 № 08/231-3405/ПР «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» в поновлені договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради (далі - Управління) проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проєктом рішення передбачається відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» в поновлені договору оренди земельної ділянки площею 0,0600 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036) від 28.11.2008 № 79-6-00681(зі змінами) для організації будівельних робіт та договору оренди земельної ділянки площею 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) від 28.11.2008 № 79-6-00680 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з паркінгом на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва.

Як вбачається із пояснювальної записки до проєкту рішення останній підготовлено, зокрема, зважаючи на те, що товариство «ЮНІКАРГО УКРАЇНА» не виконує умови договору, а саме: з 2016 року, всупереч п.8.4. Договору № 79-6-00680, не завершило будівельні роботи протягом трьох років з моменту державної реєстрації права оренди.

Також автором проєкту рішення Київської міської ради зазначено про те, що рішенням Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 у справі № 910/3499/19 скасовано рішення Київської міської ради від 14.07.2016 № 761/761 та визнано недісними договори про поновлення та внесення змін до договорів оренди земельних ділянок від 23.11.2016 №1192, № 1193.

З приводу цього зазначаємо наступне.

Рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 761/761 «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Промбуд» договорів оренди

земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього», розглянувши звернення ТОВ «Промбуд» від 19.01.2016 № КОП-0798, вирішено, зокрема:

- поновити на 5 років договори оренди земельних ділянок від 27.11.2008 № 79-6-00680 та від 27.11.2008 №79-6-00681 площами 0,2665 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0006) та 0,0600 га (кадастровий номер 8000000000:72:219:0036), укладені між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Промбуд» для будівництва житлового будинку з паркінгом (як другої черги забудови) та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі міста Києва;

- внести зміни до договорів оренди земельних ділянок від 27.11.2008 №79-6-00680 та від 27.11.2008 №79-6-00681, а саме: слова «Товариство з обмеженою відповідальністю «Промбуд»» замінити словами «Товариство з обмеженою відповідальністю «Юнікарго Україна» у відповідних відмінках;

На виконання зазначеного рішення Київської міської ради 23.11.2016 укладені відповідні договори оренди земельних ділянок строком дії 5 років.

Разом з тим, рішенням Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 у справі № 910/3499/19 позовні вимоги Київської міської прокуратури в інтересах держави до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю «Промбуд» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Юнікарго Україна» про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсними договорів задоволено частково та скасовано рішення Київської міської ради від 14.07.2016 № 761/761 та визнано недійсними зазначені договори оренди земельних ділянок.

Однак, постановою Північного апеляційного господарського суду від 06.10.2021 у зазначеній справі рішення суду першої інстанції скасовано та у задоволенні позовних вимог відмовлено повністю.

Крім того, постановою Північного апеляційного господарського суду від 27.11.2019, яка залишена без змін постановою Верховного Суду від 19.02.2020 у справі № 910/16448/18 позов ОСББ «Комфортний дім» до Київської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення від 14.07.2016 № 761/761 «Про поновлення ТОВ «Промбуд» договорів оренди земельних ділянок для будівництва житлового будинку з паркінгом та для організації будівельних робіт на вул. Казимира Малевича, 44, 46 у Голосіївському районі м. Києва та внесення змін до нього» залишено без задоволення.

Зважаючи на викладене рекомендуємо врахувати наведене вище при розгляді проєкту рішення на пленарному засіданні.

В.о. начальника управління Валентина ПОЛОЖИШНИК