

Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення	Дата набрання законної сили	Дата реєстрації		
04.10.2012	04.10.2012	12.10.2012		
Номер справи	Номер рішення	Форма судочинства	Суддя	Суд
17/386-36/14-51/197-34/114-10/544	26385237	Господарське	Котков О.В.	Господарський суд м. Києва

Компанії, зазначені в тексті судового документа

[КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА](#) / 22883141

[ДЕРЖАВНА ОРГАНІЗАЦІЯ \(УСТАНОВА, ЗАКЛАД\) ВІДДІЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО КАЗНАЧЕЙСТВА У ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА](#) / 26077968

[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДОКАС"](#) / 32664789



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б тел.
284-18-98

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 04.10.12

За позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас»

до Київської міської ради

за участю прокуратури міста Києва

про визнання договору укладеним та зобов'язання вчинити дії

Головуючий суддя Котков О.В.

Суддя Чеберяк П.П.

Суддя Баранов Д.О.

Секретар судового засідання Вільгельм А.Д.

У засіданні брали участь:

від прокуратури: Бєрова О.В. (прокурор відділу прокуратури м. Києва,

посв. № 002634 від 05.09.12р.);

від позивача: Григорян І.Т. (довіреність № 1-30/03 від 30.03.2011р.);

від відповідача: Дорошенко О.С. (довіреність № 225-КР-1942 від 24.11.11).

В судовому засіданні 04 жовтня 2012 року, відповідно до положень ст. 85 Господарського процесуального кодексу України, було оголошено вступну та резолютивну частину рішення.

СУТЬ СПОРУ:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Докас» звернулось до Господарського суду м. Києва з позовом до Київської міської ради в якому викладені позовні вимоги зобов'язати Київську міську раду укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю «Докас» договір оренди (з усіма додатками, що є його невід'ємними частинами) земельної ділянки площею 2 232 кв.м., кадастровий № 8000000000:91:175:0013, яка знаходиться за адресою: перетин вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі міста Києва, з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, - та вчинити усі інші необхідні дії для оформлення і реєстрації Товариством з обмеженою відповідальністю «Докас» договору оренди земельної ділянки в певній редакції.../текст договору/ (викладені у вказаному формулюванні уточнені позовні вимоги Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» прийняті до розгляду ухвалою Господарського суду м. Києва від 18.08.2010р.).

Справа розглядалась судами неодноразово. Постановою від 2.03.2011р Вищий господарський суд України скасував судові рішення в справі, напра вивши її на новий розгляд до суду першої інстанції для надання правової оцінки умовам запропонованої позивачем редакції договору на предмет його відповідності вимогам законодавства та відповідному рішення ради.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 11.05.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 в позові відмовлено.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 30.08.2011р. по справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 апеляційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» залишено без задоволення, рішення Господарського суду міста Києва від 11.05.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 - без змін.

Постановою Вищого господарського суду України від 16.11.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» задоволено частково, постанову Київського апеляційного господарського суду від 30.08.2011р. по справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 та рішення Господарського суду міста Києва від 11.05.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 - скасовано, справу № 17/386-36/14-51/197-34/114 передано на новий розгляд до Господарського суду міста Києва.

Окрім того, 16.11.2011р. по справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 Вищим господарським судом винесено окрему ухвалу, якою зобов'язано Київську міську раду вжити заходів щодо виявлення причин не укладення з Товариством з обмеженою відповідальністю «Докас» на виконання її ж рішення від 26.06.2007 № 994/1655 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Докас» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на перетині вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11, у Шевченківському районі м. Києва» договору оренди земельної ділянки площею 2 232 кв. м., кадастровий № 8000000000:91:175:0013, яка знаходиться за адресою: перетин вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11,

у Шевченківському районі м. Києва, з цільовим призначенням -для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом; зобов'язано Київську міську раду та Прокуратуру м. Києва повідомити Вищий господарський суд України про вжиті на виконання даної окремої ухвали заходи у місячний строк.

Розпорядженням № 04-1/1513 від 23.11.2011р., у зв'язку з поверненням Вищим господарським судом України справи № 17/386-36/14-51/197-34/114 до Господарського суду міста Києва, призначено повторний автоматичний розподіл справи.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 24.11.2011 року порушено провадження у справі, присвоєно справі номер № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544, розгляд справи призначено на 12.12.2011 року.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 12.12.2011 року розгляд справи, у зв'язку з неявкою представників відповідача-2 було відкладено до 16.01.2012 року.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 16.01.2012 року розгляд справи було відкладено до 23.01.2012 року. Ухвалою Господарського суду міста Києва від 23.01.2012 року судом, за клопотанням сторін, у відповідності до положень ст. 69 Господарського процесуального кодексу України, продовжено строк вирішення спору на 15 днів, розгляд справи відкладено до 07.02.2012 року.

07 лютого 2012 року в судовому засіданні оголошено перерву до 14 лютого 2012 року, про що сторін було повідомлено під розписку.

14 лютого 2012 року судом ухвалено призначити розгляд даної справи у колегіальному складі суддів, у зв'язку з чим було відкладено розгляд справи для призначення колегіального складу розгляду справи на дату, яка буде визначена ухвалою про прийняття справи до провадження колегією суддів, призначеною у відповідності до ст. 2-1 Господарського процесуального кодексу України.

Розпорядженням від 14.02.2012р. Голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії розглядати колегіально у складі: головуєчий суддя Котков О.В.; суддя Івченко А.М.; суддя Спичак О.М.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 14.02.2012 року колегія суддів призначила розгляд справи на 15.03.2012 року.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 15.03.2012 року розгляд справи було відкладено до 10.04.2012 року.

Розпорядженням від 10.04.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії на розгляд колегії суддів у складі: головуєчий суддя: Котков О.В.; суддя Морозов С.М.; суддя Спичак О.М.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 10.04.2012 року справа № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 прийнята до провадження колегією суддів, ухвалено дану справу розглядати в судовому засіданні призначеному на 10.04.2012 року о 11:00.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 10.04.2012 року розгляд справи було відкладено до 15.05.2012 року.

В судовому засіданні 15 травня 2012 року, відповідно до ч. 3 ст. 77 Господарського процесуального кодексу України, судом оголошено перерву до 05 червня 2012 року, про що сторін було повідомлено під розписку.

Розпорядженням від 05.06.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії розглядати колегіально у складі: головуєчий суддя Котков О.В.; суддя Морозов С.М.; суддя Курдельчук І.Д.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 05.06.2012 року колегія суддів призначила розгляд справи на 26.07.2012 року.

В судовому засіданні 26 липня 2012 року судом оголошено перерву до 07 серпня 2012 року, про що сторін було повідомлено під розписку.

Розпорядженням від 07.08.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії на розгляд колегії у складі: головуєчий суддя Бондаренко Г.П.; суддя Морозов С.М.; суддя Курдельчук І.Д.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 07.08.2012 року колегія суддів призначила розгляд справи на 30.08.2012 року.

Розпорядженням від 30.08.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії на розгляд колегії у складі: головуєчий суддя Котков О.В.; суддя Морозов С.М.; суддя Курдельчук І.Д.

Розпорядженням від 30.08.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії на розгляд колегії у складі: головуєчий суддя Котков О.В.; суддя Чеберяк П.П.; суддя Курдельчук І.Д.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 30.08.2012 року колегією суддів призначено розгляд справи на 04.10.2012 року.

Розпорядженням від 04.10.2012р. голови Господарського суду міста Києва передано справу № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Докас» до Київської міської ради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про визнання договору укладеним і зобов'язання вчинити дії на розгляд колегії у складі: головуєчий суддя Котков О.В.; суддя Чеберяк П.П.; суддя Баранов Д.О.

В обґрунтування уточнених вимог, позивач посилається на рішення Київської міської ради № 994/1655 від 26.06.2007р., яким позивачу було передано земельну ділянку площею 2 232 кв.м., яка знаходиться за адресою: перетин вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі міста Києва та зазначає, що вказане рішення прийнято в межах повноважень, ніким не оскаржено та не скасовано, а тому відповідач безпідставно ухиляється від укладення договору

оренди земельної ділянки, умови укладення яких визначені Господарським кодексом України.

Відповідач надав до суду відзив на позовну заяву в якому проти позову заперечує та просить суд відмовити у задоволенні позовних вимог.

Клопотання щодо фіксації судового процесу учасниками процесу не заявлялось, у зв'язку з чим, розгляд справи здійснювався без застосування засобів технічної фіксації судового процесу у відповідності до статті 811 Господарського процесуального кодексу України.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення представників сторін, всебічно і повно з'ясувавши всі фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, суд,

-

ВСТАНОВИВ:

Відповідно до ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, не житлові 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.

Пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України визначено, що до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

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

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

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

Так, рішенням Київської міської ради № 994/1655 від 26.06.2007 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Докас» земельної ділянки для обслуговування житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на перетині вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі міста Києва» затверджено проект землеустрою щодо відведення позивачу земельної ділянки та передано останньому, за умови виконання пункту 3 цього рішення, у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,23 га для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на перетині вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі міста Києва за рахунок міських земель.

Пунктом 3 зазначеного рішення зобов'язано ТОВ «Докас»:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України;

- у місячний термін звернутись до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) із клопотанням щодо організації робіт по винесенню меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовленню документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 11.05.2007 № 19-4499, Київської міської санепідстанції від 25.04.2007 № 2885, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в місті Києві від 28.04.2007 № 06-6-25/2729, Головного управління охорони культурної спадщини та Державної служби з питань національної культурної спадщини від 26.04.2007 № 22-1059/35;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.2003 № 271/431 «Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва»;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (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»;
- 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;
- 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, установлені 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 р. № 531/588 «Про бюджет міста Києва на 2007 рік».

Відповідно до ч. 6 ст. 123 Земельного кодексу України (в редакції, яка діяла на момент виникнення спірних правовідносин) проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури та охорони культурної спадщини і після одержання висновку державної землевпорядної експертизи по об'єктам, які їй підлягають, подається до відповідної державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради, які розглядають його у місячний строк і, в межах своїх повноважень, визначених цим кодексом, приймають рішення про надання земельної ділянки.

Як встановлено судом, на виконання вищевказаних вимог законодавства та рішення Київської міської ради № 994/1655 від 26.06.2007 року позивач, 13.07.2007 року, звернувся до Головного управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації та у своєму листі № 27 просив дати доручення на виготовлення договору оренди зазначеної земельної ділянки та просив виконання всіх необхідних робіт доручити КП «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі».

У відповідності до ч. 6 ст. 123 Земельного кодексу України проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами

архітектури та охорони культурної спадщини і після одержання висновку державної землепорядної експертизи по об'єктам, які їй підлягають, подається до відповідної державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради, які розглядають його у місячний строк і, в межах своїх повноважень, визначених цим кодексом, приймають рішення про надання земельної ділянки.

20.07.2007 року Головним управлінням земельних ресурсів було затверджено технічне завдання № 2715 (до кадастрової справи №Д-2369) на розробку технічної документації зі складання договору оренди землі.

Крім того, 07.08.2007 року виготовлена технічна документація (кадастрова справа №Д-2369) із землеустрою зі складання договору оренди на 5 років на земельну ділянку № 8 000 000 000:91:175:0013, яка передається позивачу, яка була перевірена та прийнята до бази даних Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (інв. № ІД-001362).

Проект відведення земельної ділянки був погоджений позивачем із відповідними органами, про що свідчать позитивні висновки, що знаходяться у матеріалах справи.

Частиною 1 статті 11112 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що вказівки, що містяться у постанові касаційної інстанції, є обов'язковими для суду першої інстанції під час нового розгляду справи.

В постанові від 16.11.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114 Вищий господарський суд України вказав, що суди не досліджували обставини щодо відповідності умов запропонованої позивачем редакції договору оренди вимогам закону та вказаного рішення ради.

У відповідності до ст. 15 Закону України «Про оренду землі»(чинної в редакції станом на 19.12.2006р.) істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Зі змісту Договору оренди вбачається, що договір, по суті, містить істотні умови, визначені ст. 15 Закону України «Про оренду землі»та узгоджується з рішенням відповідача № 994/1655 від 26.06.2007 року щодо таких умов, а відтак є таким, що відповідає вимогам вказаного закону та відповідному рішення ради.

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

За ч. 2 ст. 125 Земельного кодексу України право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

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

Частиною 2 ст. 181 Господарського кодексу України передбачено, що проект договору може бути запропоновано будь-якою із сторін. У разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках.

З матеріалів справи вбачається, що позивач звертався до Київської міської ради з проханням укласти договір оренди земельної ділянки, а також надсилав до відповідача підписані ним два примірники проекту договору оренди для відповідного оформлення. Цей факт також не заперечується відповідачем у відзиві на позов. Однак до цього часу договір оренди залишається не підписаним.

Факт виконання позивачем покладених на нього обов'язків в строк і межах передбачених чинним законодавством та відносно направлення підписаного з його боку проекту договору оренди до Київської міської ради також встановлено Вищим господарським судом України, про що зазначено в постанові від 16.11.2011р. у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114.

Частиною 3 ст. 181 Господарського кодексу України передбачено, що сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами оформляє договір відповідно до вимог ч. 1 цієї статті і повертає один примірник договору другій стороні.

Судом встановлено, що договір оренди земельної ділянки відповідачем не було підписано та не було повернуто із зауваженнями позивачу.

Відповідно до ч. 1 ст. 187 Господарського кодексу України, спори, що виникають при укладенні господарських договорів за державним замовленням, або договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом.

Відповідно до ст. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Статтею 43 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що господарський суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності, керуючись законом.

З урахуванням вищевикладеного, позовні вимоги ТОВ «Докас», з урахуванням прийнятих судом уточнень, слід вважати обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню в повному обсязі.

Керуючись ст.ст. 33, 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, Господарський суд міста Києва, -

В И Р І Ш И В:

Позовні вимоги задовольнити повністю.

Зобов'язати Київську міську раду (ідентифікаційний код: [22883141](#), адреса: 01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю «Докас» (ідентифікаційний код: [32664789](#), адреса: 01024, м. Київ, пров. Козловського, 5, к. 14) договір оренди (з усіма додатками, що є його невід'ємними частинами) земельної ділянки площею 2 232 кв.м., кадастровий № 800000000:91:175:0013, яка знаходиться за адресою: перетин вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі міста Києва, з цільовим

призначенням -для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, -та вчинити усі інші необхідні дії для оформлення і реєстрації Товариством з обмеженою відповідальністю «Докас» ідентифікаційний код: 32664789, адреса: 01024, м. Київ, пров. Козловського, 5, к. 14) договору оренди земельної ділянки в наступній редакції:

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

м. Київ «___»_____20____р.

Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36) - далі у тексті -«Орендодавець», в особі _____,

(прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

- з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю «ДОКАС»(м. Київ, пров. Івана Козловського, 5, 14, зареєстроване Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 06.10.2003р. № 1 070 120 0000 000479) - далі у тексті -«Орендар», в особі _____,

(прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи) -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 26.06.2007 року № 994/1655 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 - перетин вул. Стрілецької та пров. Георгіївського, 9/11 у Шевченківському районі м. Києва;

- розмір -2232 (дві тисячі двісті тридцять два) кв.м;

- цільове призначення - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом;

- кадастровий номер - 8000000000:91:175:0013.

2.1. Згідно з витягом з технічної документації Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) № Ю-00072/2007 від 05.09.2007р. нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 13917636 (тринадцять мільйонів дев'ятсот сімнадцять тисяч шістсот тридцять шість) гривень 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 4 (чотирьох) 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 на місяць від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

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

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

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

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33216812700011, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Шевченківському р-ні м. Києва, ідентифікаційний код [26077968](#). Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

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

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

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

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

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

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

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

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

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення земельної ділянки

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

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

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі 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 зчиняти 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 їх 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 виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням 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;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 11.05.2007 № 19-4499, Київської міської санепідемстанції від 25.04.2007 № 2885, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 28.04.2007 № 06-6-25/2729, Головного управління охорони культурної спадщини та Державної служби з питань національної культурної спадщини від 26.04.2007 № 22-1059/35;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 «Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва»;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу

Київської міської ради (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»;

- 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;

- 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, установлені Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 «Про бюджет міста Києва на 2007 рік»;

- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування земельної ділянки.

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

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

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;
- 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 плату 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 договору в односторонньому порядку забороняється.

11.7. Поновлення Договору:

- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

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

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

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

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

спорів

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

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

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

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

13. Суборенда земельної ділянки

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

13.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі земельної

ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

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

14. Прикінцеві положення

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

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

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

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

15. Підписи сторін

Орендодавець Орендар

М.П. М.П.

Рішення набирає законної сили в порядку, встановленому ст. 85 Господарського процесуального кодексу України. Рішення може бути оскаржене в апеляційному порядку та в строки, встановлені ст. 93 Господарського процесуального кодексу України.

Головуючий суддя О.В. Котков

Суддя П.П. Чеберяк

Суддя Д.О. Баранов

Дата підписання повного тексту рішення 09.10.2012р.

© YouContol. All rights reserved