

## Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення	Дата набрання законної сили	Дата реєстрації
25.07.2019	08.10.2019	30.07.2019

Номер справи	Номер рішення	Форма судочинства	Суддя	Суд
910/6356/19	83310954	Господарське	Павленко Є.В.	Господарський суд м. Києва

### Позивач

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

### Компанії, зазначені в тексті судового документа

[КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА / 22883141](#)

[УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ КАЗНАЧЕЙСЬКОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ У ШЕВЧЕНКІВСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА / 37995466](#)



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

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

25.07.2019Справа № 910/6356/19

Господарський суд міста Києва у складі судді Павленка Є.В., за участі секретаря судового засідання Коновалова С.О., розглянувши за правилами загального позовного провадження матеріали справи за позовом товариства з обмеженою відповідальністю "Докас" до Київської міської ради про визнання договору укладеним,

за участі представників:

позивача: Приходька А.С. за ордером від 19 червня 2019 року серії КС № 413274;

відповідача: Тхорика С.М. за довіреністю від 2 травня 2019 року № 225-КМР-1913;

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

У травні 2019 року товариство з обмеженою відповідальністю "Докас" (далі - Товариство) звернулося до Господарського суду міста Києва з вказаним позовом, посилаючись на те, що 26 червня 2007 року Київською міською радою (далі - Рада)

було прийнято рішення № 994/1655 "Про передачу ТОВ "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 міста Києва", яким було вирішено передати позивачу в оренду вищенаведену земельну ділянку. Враховуючи те, що після прийняття зазначеного рішення відповідач відмовився від укладення з Товариством відповідного договору оренди земельної ділянки у добровільному порядку, позивач звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом до вищенаведеного органу місцевого самоврядування про зобов'язання укласти такий правочин. Рішенням вказаного суду від 4 жовтня 2012 року в справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 26 листопада 2012 року та постановою Вищого господарського суду України від 26 лютого 2013 року, вимоги Товариства було задоволено. Оскільки вищенаведене судове рішення в примусовому порядку виконано не було, а Радою спірний договір не було підписано навіть після направлення їй повторної пропозиції про його укладення з долученням проекту цієї угоди, позивач, посилаючись на статтю 16 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України), статті 9, 12, 116, 122-124, 134 Земельного кодексу України (далі - ЗК України), статті 181, 187 Господарського кодексу України (далі - ГК України) та статтю 16 Закону України "Про оренду землі" (далі - Закон), просив суд визнати укладеним між сторонами вищезазначений договір оренди земельної ділянки у запропонованій Товариством редакції.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 20 травня 2019 року позовну заяву залишено без руху та надано позивачеві строк для усунення недоліків позовної заяви протягом 5 днів з дня вручення даної ухвали.

27 травня 2019 року через загальний відділ канцелярії суду позивачем на виконання вимог ухвали Господарського суду міста Києва від 20 травня 2019 року подано документи для усунення недоліків позовної заяви.

У зв'язку з наведеними обставинами ухвалою Господарського суду міста Києва від 28 травня 2019 року прийнято позовну заяву Товариства до розгляду, відкрито провадження у справі № 910/6356/19, вирішено здійснювати її розгляд за правилами загального позовного провадження та призначено підготовче судове засідання на 20 червня 2019 року.

6 червня 2019 року через загальний відділ канцелярії суду надійшов відзив Ради на позовну заяву від 30 травня 2019 року № 08-230-938, в якому остання заперечила проти задоволення вимог Товариства з огляду на наступне.

12 березня 2011 року набув чинності Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", положеннями якого змінено порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту. За змістом даного нормативно-правового акту законодавець зменшив майновий тягар, який покладається на замовників будівництва при забудові територій. Відповідач вказав на те, що рішення Господарського суду міста Києва від 4 жовтня 2012 року, постанова Київського апеляційного господарського суду від 26 листопада 2012 року та постанова Вищого господарського суду України від 26 лютого 2013 року у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 приймалися під час дії Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", а отже у позивача, на думку Ради, не було перешкод для приведення у відповідність редакцію договору оренди земельної ділянки, що була предметом розгляду, до вимог закону.

Зважаючи на вищенаведені законодавчі положення, відповідач просив суд відмовити Товариству в задоволенні його позовних вимог.

У судовому засіданні 20 червня 2019 року оголошувалася перерва до 11 липня 2019 року.

10 липня 2019 року через загальний відділ канцелярії суду надійшла заява позивача від 9 липня 2019 року про уточнення позовних вимог, в якій останній виклав у новій редакції деякі положення запропонованого до укладення з відповідачем спірного договору оренди земельної ділянки у зв'язку із збільшенням нормативної грошової оцінки цієї земельної ділянки на час розгляду даної справи. Вказана заява прийнята судом до розгляду.

Ухвалою суду від 11 липня 2019 року підготовче провадження у справі № 910/6356/19 було закрито та призначено її до судового розгляду по суті на 25 липня 2019 року.

У судовому засіданні 25 липня 2019 року представник позивача підтримав вимоги, викладені у позовній заяві, з урахуванням заяви про уточнення позовних вимог від 9 липня 2019 року, та наполягав на їх задоволенні.

Представник відповідача у цьому судовому засіданні проти задоволення вимог Товариства заперечив з підстав, зазначених у відзиві на позовну заяву від 30 травня 2019 року № 08-230-938.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення представників сторін, перевіривши відповідність наявних у матеріалах справи копій поданих учасниками процесу документів їх оригіналам, всебічно і повно з'ясувавши всі фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді у судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності, які мають юридичне значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд

**ВСТАНОВИВ:**

За змістом статті 14 Конституції України, з якою кореспондуються приписи частин 1, 2 статті 373 ЦК України та статті 1 ЗК України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Правовідносини щодо володіння, користування і розпорядження землею регулюються, зокрема, приписами ЗК України, а також прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

Згідно із частинами 1-3 статті 78 ЗК України право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Частинами 1, 2 статті 83 ЗК України визначено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності.

Відповідно до статті 144 Конституції України, статей 12, 122 ЗК України, статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" до виключної компетенції, зокрема, міських рад належить вирішення питань про надання у користування земельних ділянок із земель комунальної власності відповідних територіальних громад.

Також, відповідно до пункту "в" статті 9 ЗК України до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить, зокрема, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу.

З матеріалів справи вбачається, що рішенням Ради від 26 червня 2007 року № 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 міста Києва" було затверджено проект землеустрою щодо відведення позивачу наведеної земельної ділянки та вирішено передати Товариству (за умови виконання останнім 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, не наданих у власність чи користування.

Пунктом 3 зазначеного рішення даного органу місцевого самоврядування Товариство було зобов'язано:

- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України;
- у місячний термін звернутись до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу 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 травня 2007 року № 19-4499, Київської міської санепідстанції від 25 квітня 2007 року № 2885, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в місті Києві від 28 квітня 2007 року № 06-6-25/2729, Головного управління охорони культурної спадщини та Державної служби з питань національної культурної спадщини від 26 квітня 2007 року № 22-1059/35;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- вирішити питання пайової участі до початку будівництва відповідно до рішення Ради від 27 лютого 2003 року № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва";
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Ради (Київської міської державної адміністрації) 20% загальної площі квартир у цьому житловому будинку (крім службового житла) на підставі пункту 36 рішення Ради від 28 грудня 2006 року № 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 Ради від 28 грудня 2006 року № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік".

Відповідно до частини 4 статті 75 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК України) обставини, встановлені рішенням суду в господарській,

цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

З матеріалів справи вбачається, що рішенням Господарського суду міста Києва від 4 жовтня 2012 року в справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 за позовом Товариства до Ради про визнання договору укладеним та зобов'язання вчинити дії, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 26 листопада 2012 року та постановою Вищого господарського суду України від 26 лютого 2013 року, вимоги позивача задоволено. Зобов'язано Раду укласти з Товариством відповідний договір 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 міста Києва, з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, у запропонованій позивачем редакції.

Наведене рішення суду на час розгляду даної справи не було у встановленому законом порядку скасовано та набрало законної сили.

Зазначеним рішенням було встановлено, що на виконання рішення Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655 року позивач 13 липня 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".

20 липня 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, 7 серпня 2007 року була виготовлена технічна документація (кадастрова справа № Д-2369) із землеустрою по складанню договору оренди на 5 років на земельну ділянку № 8000000000:91:175:0013, що передається позивачу, яка була перевірена та прийнята до бази даних Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської державної адміністрації (інв. № ІД-001362), а проект відведення зазначеної земельної ділянки був погоджений позивачем із відповідними органами.

Водночас у вищенаведеному судовому рішенні було встановлено, що запропонований позивачем до укладення у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 договір оренди містив істотні умови, визначені Законом, та узгоджувався з рішенням відповідача від 26 червня 2007 року № 994/1655 щодо таких умов, а відтак відповідав вимогам вказаного закону та відповідному рішенню Ради. Проте цей правочин відповідачем підписано не було.

Також судом при розгляді вищевказаної справи було встановлено, що Товариство зверталось до Ради з проханням укласти договір оренди земельної ділянки, а також надсилало на адресу відповідача підписані ним два примірники проекту договору оренди для відповідного оформлення, проте зазначена угода Радою підписана не була.

Крім того, факт виконання позивачем покладених на нього обов'язків у строк і в межах, передбачених законодавством та відносно направлення підписаного з його боку проекту договору оренди Раді також встановлено Вищим господарським судом України, про що зазначено в постанові цього суду від 16 листопада 2011 року в справі № 17/386-36/14-51/197-34/114.

Разом із тим судом встановлено, що 3 жовтня 2013 року постановою старшого державного виконавця відділу примусового виконання рішень Державної виконавчої служби України Думанської А.Л. відкрито виконавче провадження ВП

№ 40019981 по примусовому виконанню наказу Господарського суду міста Києва від 12 грудня 2012 року № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 та встановлено строк відповідачу для добровільного виконання рішення суду.

20 серпня 2014 року головним державним виконавцем відділу примусового виконання рішень Державної виконавчої служби України Думанською А.Л. винесено постанову про закінчення виконавчого провадження ВП № 40019981 по примусовому виконанню наказу Господарського суду міста Києва від 12 грудня 2012 року № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544, оскільки виконати рішення суду без участі боржника неможливо.

Крім того, зі змісту постанови від 20 серпня 2014 року про закінчення виконавчого провадження ВП № 40019981 вбачається, що у зв'язку із невиконанням боржником рішення суду, на підставі статей 5, 11, 75, 89 Закону України "Про виконавче провадження", постановами від 29 січня 2014 року та від 12 травня 2014 року на боржника накладено штрафи у розмірі 680,00 грн. та 1360,00 грн. відповідно, а також вимогами державного виконавця двічі зобов'язано Раду виконати рішення суду.

Також у вищезазначеній постанові від 20 серпня 2014 року вказано, що оскільки рішення суду боржником не виконано і виконати його без участі боржника неможливо, державним виконавцем підготовлено подання (повідомлення), що направлено до Шевченківського РУ ГУ МВС України в місті Києві для вирішення питання про притягнення до кримінальної відповідальності винних посадових осіб за невиконання рішення суду.

Враховуючи ухилення Ради від виконання вищенаведеного рішення суду та укладення договору оренди земельної ділянки, Товариство звернулося до Господарського суду міста Києва із заявою, в якій просило змінити спосіб виконання цього судового рішення на визнання укладеним між сторонами договору оренди спірної земельної ділянки.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 8 листопада 2018 року у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 вищенаведену заяву Товариства задоволено.

Проте постановою Північного апеляційного господарського суду від 28 лютого 2019 року вищенаведена ухвала суду першої інстанції скасовано, а у задоволенні заяви Товариства про зміну способу та порядку виконання рішення Господарського суду міста Києва від 4 жовтня 2012 року у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 - відмовлено. Вказана постанова суду апеляційної інстанції на час вирішення даного спору не була скасована та набрала законної сили.

З матеріалів справи вбачається, що з метою реалізації рішення Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655 листом від 29 березня 2019 року № 01-29/03/19 Товариство у черговий раз звернулося до відповідача з пропозицією про укладення 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 міста Києва, з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, а також проханням про приведення рішення відповідача від 26 червня 2007 року № 994/1655 у відповідність до вимог чинного законодавства України шляхом виключення пунктів 3.7 та 3.9 цього рішення та викладення його пункту 3.6 у наступній редакції: «Питання пайової участі вирішити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та рішення Київради від 15 листопада 2016 року № 411/1415 «Про затвердження Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста Києва».

Судом встановлено, що наведена пропозиція Товариства була обумовлена внесенням змін до законодавства, яке регулює спірні правовідносини.

Крім того, з матеріалів справи вбачається, що законність рішення Ради від 26

червня 2007 року № 994/1655 була підтверджена судовими рішеннями у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544, а у матеріалах справи відсутні докази, які свідчать про скасування чи визнання недійсним цього рішення органу місцевого самоврядування на час розгляду даної справи.

Так, 12 березня 2011 року набув чинності Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», частинами 1-3 статті 40 якого передбачено, що порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону. Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

Величина пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування (відповідно до встановленого органом місцевого самоврядування розміру пайової участі у розвитку інфраструктури), з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами. Встановлений органом місцевого самоврядування для замовника розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не може перевищувати граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту з урахуванням інших передбачених законом відрахувань не може перевищувати: 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для нежитлових будівель та споруд; 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для житлових будинків (частини 5, 6 статті 40 цього Закону).

Відповідно до частини 7 статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» органам місцевого самоврядування забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів (зокрема житлових та нежитлових приміщень, у тому числі шляхом їх викупу), крім пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, передбаченої цією статтею, а також крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 30 цього Закону.

Аналогічну норму щодо заборони органам місцевого самоврядування вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, у тому числі, здійснення будівництва об'єктів та передачі матеріальних або нематеріальних активів, крім пайової участі (внеску) замовника, було встановлено статтею 271 Закону України «Про планування і забудову територій» (у редакції Закону України від 16 вересня 2008 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» та в подальших редакціях).

Пунктами 2, 7 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

Якщо договором про пайову участь, який укладений до набрання чинності цим Законом, передбачена сплата пайової участі замовником будівництва (повністю або частково) в обсягах інших, ніж визначено цим Законом, такий договір підлягає приведенню у відповідність із цим Законом.

Будь-які рішення органів місцевого самоврядування про надання замовником будівництва будь-яких послуг, передачу активів у будь-якій формі (матеріальній чи нематеріальній), передачу частини (відсоткової частки) площ прийнятих в експлуатацію об'єктів містобудування, крім пайової участі відповідно до цього Закону, прийняті до набрання чинності цим Законом, підлягають приведенню у відповідність із цим Законом.

З матеріалів справи також вбачається, що до листа Товариства від 29 березня 2019 року № 01-29/03/19 позивачем було долучено проект відповідного договору оренди земельної ділянки, який відповідав типовій формі цього правочину, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», та в якому було враховано вищезазначені нормативні законодавчі приписи щодо регулювання питань пайової участі інвесторів у розвитку інфраструктури міста.

Відповідно до частини 1, 2 статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

При цьому, частиною 1 статті 93 ЗК України, приписи якої кореспондуються зі статтею 1 Закону, визначено, що засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності, є правом оренди земельної ділянки.

За змістом частини 9 статті 93 ЗК України та частини 1 статті 2 Закону відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються ЗК України, ЦК України, Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно з частиною 1 статті 6 Закону орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначено статтею 124 ЗК України, за змістом частини першої якої передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу (частини 2, 3 статті 124 ЗК України).

Згідно з абзацами 1, 2 частини 2 статті 134 ЗК України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

За змістом статей 123, 124 ЗК України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Згідно з частиною 2 статті 16 Закону укладення договору оренди земельної



ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону.

З наведеного вбачається, що передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди. Тобто прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду.

У даному випадку, рішенням Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655 Товариству було вирішено передати в оренду спірну земельну ділянку строком на 5 років.

Отже, шляхом прийняття зазначеного рішення відповідачем як органом місцевого самоврядування та уповноваженою особою на вирішення питань про надання у користування земельних ділянок із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва висловлено волевиявлення на виникнення орендних земельних правовідносин, що зумовлює можливість передачі цієї земельної ділянки в користування (оренду) Товариству шляхом укладення з ним відповідного договору оренди.

Слід також зазначити, що земельна ділянка площею 2 232 кв.м., кадастровий № 8000000000:91:175:0013 на момент прийняття Радою вищенаведеного рішення, звернення Товариства з офертою від 29 березня 2019 року № 01-29/03/19 щодо укладення спірного договору оренди, а також на час розгляду даного спору в суді перебувала у власності територіальної громади міста Києва в особі відповідача. Жодні речові права на вищенаведену земельну ділянку за будь-якими особами у встановленому законом порядку зареєстровані не були.

Крім того, судом встановлено, що на зазначеній земельній ділянці знаходяться належні Товариству на праві власності об'єкти нерухомості, зокрема, нежилі будинки: корпус 2 (літера А1) площею 94,00 кв.м., корпус 3 (літера В) площею 115,30 кв.м., що підтверджується наявними у матеріалах справи копіями договору купівлі-продажу нежилих будинків від 27 травня 2013 року та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Процедуру реалізації прав на землю фізичними та юридичними особами із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва врегульовано Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 (далі - Порядок).

За змістом пункту 7.3 Порядку зацікавлена особа, на користь якої прийнято рішення про передачу в оренду земельної ділянки, зобов'язана у місячний термін після отримання повідомлення звернутися до Департаменту з метою організації підготовки проекту договору оренди земельної ділянки.

Матеріалами справи підтверджується, що листом від 26 липня 2018 року № 26/07/19 Товариство зверталось до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Ради (Київської міської державної адміністрації) з проханням надати проект договору оренди земельної ділянки за встановленою типовою формою.

У відповідь на вказане звернення листом від 3 вересня 2018 року № 05707-18753 Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Ради (Київської міської державної адміністрації) надав позивачу копію Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 (зі змінами).

Як було зазначено вище, з метою реалізації рішення Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655 листом від 29 березня 2019 року № 01-29/03/19 Товариство звернулося до відповідача з пропозицією про укладення 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 міста Києва , з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом. До вказаної пропозиції позивачем було додано проект відповідного договору, складеного відповідно до його типової форми, наданої Товариству на його запит Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Ради. Факт отримання Радою наведеної пропозиції не заперечувався представниками відповідача у судових засіданнях.

Проте такий договір у встановленому законом порядку підписаний відповідачем не був.

Приписами статей 3, 6, 203, 626, 627 ЦК України визначені загальні засади цивільного законодавства, зокрема поняття договору і свободи договору та сформовані загальні вимоги до договорів як різновиду правочинів (вільне волевиявлення учасника правочину).

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

Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (частина 1 статті 638 ЦК України). Інші випадки визнання договору укладеним зазначені у статтях 642, 643 ЦК України.

Частина 1 статті 628 ЦК України передбачає, що зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Відповідно до змісту статей 6, 627 ЦК України свобода договору полягає в праві сторін вільно вирішувати питання при укладенні договору, виборі контрагентів та погодженні умов договору.

Закріпивши принцип свободи договору, ЦК України разом з тим визначив, що свобода договору не є безмежною, оскільки відповідно до абзацу другого частини третьої статті 6 та статті 627 цього Кодексу при укладенні договору, виборі контрагентів, визначенні умов договору сторони не можуть діяти всупереч положенням цього Кодексу та інших актів цивільного законодавства.

Відповідно до частин 3, 4 статті 179 ГК України укладення господарського договору є обов'язковим для сторін, якщо він заснований на державному замовленні, виконання якого є обов'язком для суб'єкта господарювання у випадках, передбачених законом, або існує пряма вказівка закону щодо обов'язковості укладення договору для певних категорій суб'єктів господарювання чи органів державної влади або органів місцевого самоврядування.

При укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі:

вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству;

примірного договору, рекомендованого органом управління суб'єктам господарювання для використання при укладенні ними договорів, коли сторони мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст;

типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови;

договору приєднання, запропонованого однією стороною для інших можливих суб'єктів, коли ці суб'єкти у разі вступу в договір не мають права наполягати на зміні його змісту.

Відповідно до статті 180 ГК України зміст господарського договору становлять умови договору, визначені угодою його сторін, спрямованою на встановлення, зміну або припинення господарських зобов'язань, як погоджені сторонами, так і ті, що приймаються ними як обов'язкові умови договору відповідно до законодавства. Господарський договір вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов. Істотними є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів даного виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін повинна бути досягнута згода. При укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору.

Господарський договір за загальним правилом викладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами. Допускається укладення господарських договорів у спрощений спосіб, тобто шляхом обміну листами, факсограмами, телеграмами, телефонограмами тощо, а також шляхом підтвердження прийняття до виконання замовлень, якщо законом не встановлено спеціальні вимоги до форми та порядку укладення даного виду договорів. Проект договору може бути запропонований будь-якою з сторін. У разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках.

Сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами оформляє договір відповідно до вимог частини першої цієї статті і повертає один примірник договору другій стороні або надсилає відповідь на лист, факсограму тощо у двадцятиденний строк після одержання договору. За наявності заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором.

Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, в цей же строк вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною та включити до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, що залишились неврегульованими, передати в цей же строк до суду, якщо на це є згода другої сторони. У разі досягнення сторонами згоди щодо всіх або окремих умов, зазначених у протоколі розбіжностей, така згода повинна бути підтверджена у письмовій формі (протоколом узгодження розбіжностей, листами, телеграмами, телетайпограмами тощо).

Якщо сторона, яка одержала протокол розбіжностей щодо умов договору, заснованого на державному замовленні або такого, укладення якого є обов'язковим для сторін на підставі закону, або сторона - виконавець за договором, що в установленому порядку визнаний монополістом на певному ринку товарів (робіт, послуг), яка одержала протокол розбіжностей, не передасть у зазначений двадцятиденний строк до суду розбіжності, що залишились неврегульованими, то пропозиції другої сторони вважаються прийнятими. У разі якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся). Якщо одна із сторін здійснила фактичні дії щодо його виконання, правові наслідки таких дій визначаються нормами ЦК України.

Згідно з приписами частини 3 статті 184 ГК України укладення господарських договорів на основі примірних і типових договорів повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу, не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа, оформленого згідно з вимогами статті 181 цього Кодексу та відповідно до правил, встановлених нормативно-правовими актами щодо застосування примірного або типового

договору.

У відповідності до положень статті 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.

Згідно зі статтею 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.

Статтею 4 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні передбачено, що 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.

Зі змісту вказаних норм вбачається, що діяльність органів місцевого самоврядування (у тому числі Ради) має бути спрямована в першу чергу на дотримання закріпленого в Конституції України принципу законності дій.

Відповідно до частини 1 статті 1 Закону України "Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року", Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7, 11 до Конвенції Україна повністю визнає на своїй території дію приписів Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року (далі - Конвенція) щодо визнання обов'язковою і без укладення спеціальної угоди юрисдикцію Суду в усіх питаннях, що стосуються її тлумачення і застосування.

Статтею 17 Закону України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини" встановлено, що суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Так, у справі "Рисовський проти України" (заява № 29979/04, рішення від 20 жовтня 2011 року, набуло статусу остаточного 20 січня 2012 року) Європейський суд з прав людини підкреслив особливу важливість принципу "належного урядування". Він передбачає, що у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб (див. рішення у справах "Беєлер проти Італії" [ВП] (Beyeler v. Italy [GC]), заява № 33202/96, п. 120, ECHR 2000-I, "Онер`їлдіз проти Туреччини" [ВП] (Oneryildiz v. Turkey [GC]), заява № 48939/99, п. 128, ECHR 2004-XII, "Megadat.com S.r.l. проти Молдови" (Megadat.com S.r.l. v. Moldova), заява № 21151/04, п. 72, від 8 квітня 2008 року, і "Москаль проти Польщі" (Moskal v. Poland), заява № 10373/05, п. 51, від 15 вересня 2009 року). Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок (див., наприклад, рішення у справах "Лелас проти Хорватії" (Lelas v. Croatia), заява № 55555/08, п. 74, від 20 травня 2010 року, і

"Тошкуче та інші проти Румунії" (Toscuta and Others v. Romania), заява № 36900/03, п. 37, від 25 листопада 2008 року) і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси (див. зазначені вище рішення у справах "Онер`їлдіз проти Туреччини" (Oneryildiz v. Turkey), п. 128, та "Беєлер проти Італії" (Beyeler v. Italy), п. 119).

З огляду на викладені приписи, основоположними принципами виконання органом місцевого самоврядування покладених на нього обов`язків (належне урядування) є верховенство права, одним із елементів якого в свою чергу є принцип правової визначеності, у якому стверджується, що обмеження основних прав людини та громадянина, втілення цих обмежень на практиці допустиме лише за умови забезпечення передбачуваності застосування правових норм, встановлювальних такими обмеженнями, тобто, обмеження будь-якого права повинне базуватися на критеріях, які дадуть змогу особі відокремлювати правомірну поведінку від протиправної, передбачити юридичні наслідки своєї поведінки.

Стаття 55 Конституції України наділяє кожну особу правом захищати свої права і свободи будь-якими не забороненими законом засобами від порушень і протиправних посягань (частина 6 наведеної статті Конституції України).

Згідно зі статтею 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Способами захисту цивільних прав та інтересів, відповідно до частини 2 статті 16 ЦК України, можуть бути: визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов`язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Надаючи правову оцінку належності обраного позивачем як зацікавленою особою способу захисту, судом враховано попереднє звернення Товариства до суду з позовом про зобов`язання Ради укласти спірний договір. Проте, як вже було зазначено, прийняття судом рішення у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544 та звернення його до примусового виконання фактично не призвело до відновлення порушених прав Товариства, оскільки не було виконано через неможливість такого виконання без участі Ради, яка ухилялася від виконання зазначеного судового рішення та відмовляється від укладення з позивачем відповідного договору оренди землі.

Крім того, суд звертає увагу на визначення можливої ефективності такого способу з точки зору статті 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Так, у пункті 145 рішення від 15 листопада 1996 року у справі "Чахал проти Об`єднаного Королівства" (Chahal v. the United Kingdom, (22414/93) [1996] ECHR 54) Європейський суд з прав людини зазначив, що згадана норма гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, що передбачаються Конвенцією, незалежно від того, яким чином вони виражені в правовій системі тієї чи іншої країни. Таким чином, суть цієї статті зводиться до вимоги надати людині такі міри правового захисту на національному рівні, що дозволили б компетентному державному органу розглядати по суті скарги на порушення положень Конвенції й надавати відповідний судовий захист, хоча держави - учасники Конвенції мають деяку свободу розсуду щодо того, яким чином вони забезпечують при цьому виконання своїх зобов`язань. Крім того, Суд указав на те, що за деяких обставин вимоги статті 13 Конвенції можуть забезпечуватися всією сукупністю засобів, що передбачаються національним правом.

Стаття 13 вимагає, щоб норми національного правового засобу стосувалися сутності "небезпідставної заяви" за Конвенцією та надавали відповідне відшкодування. Зміст зобов'язань за статтею 13 також залежить від характеру скарги заявника за Конвенцією. Тим не менше, засіб захисту, що вимагається згаданою статтею повинен бути "ефективним" як у законі, так і на практиці, зокрема, у тому сенсі, щоб його використання не було ускладнене діями або недоглядом органів влади відповідної держави (пункт 75 рішення Європейського суду з прав людини у справі "Афанасьєв проти України" від 5 квітня 2005 року (заява № 38722/02)).

Разом із тим, належно обраним способом захисту, з урахуванням норм Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, є і той, що не передбачений законом, однак основним критерієм можливості його застосування є визначення його ефективності (забезпечення реального захисту прав та інтересів).

Суд зазначає, що у кінцевому результаті ефективний спосіб захисту прав повинен забезпечити поновлення порушеного права, а у разі неможливості такого поновлення - гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування, тобто такий захист повинен бути повним, та забезпечувати таким чином мету здійснення правосуддя та принцип процесуальної економії (забезпечити відсутність необхідності звернення до суду для вжиття додаткових засобів захисту).

У даному випадку судом встановлено наявність волевиявлення позивача (ініціювання процедури одержання земельної ділянки в оренду, звернення із пропозицією щодо укладення спірної угоди, подання позову) і відповідача (рішення Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655) на виникнення правовідносин оренди земельної ділянки. Водночас у даному випадку має місце ухилення відповідача від фактичного виконання свого ж рішення, а також судового рішення, що набрало законної сили, яким Раду було зобов'язано виконати вищенаведений обов'язок, тому ефективним способом захисту права позивача (права набути право оренди спірної земельної ділянки), з урахуванням суті порушеного права та специфіки правовідносин, з яких виник спір, є саме визнання такого договору укладеним, що і буде спрямовано на відновлення такого права Товариства.

Судом також враховано, що прийнята судом до розгляду заява Товариства від 9 липня 2019 року про уточнення позовних вимог, в якій останній виклав у новій редакції деякі положення запропонованого до укладення з відповідачем спірного договору оренди земельної ділянки, була подана позивачем у зв'язку із збільшенням нормативної грошової оцінки цієї земельної ділянки на час розгляду даної справи.

Водночас заперечення Ради проти задоволення вимог Товариства, викладені у її відзиві на позовну заяву від 30 травня 2019 року № 08-230-938, щодо не приведення позивачем редакції договору оренди земельної ділянки до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" не беруться судом до уваги з огляду на наступне.

Як було зазначено вище, з метою реалізації рішення Ради від 26 червня 2007 року № 994/1655 листом від 29 березня 2019 року № 01-29/03/19 Товариство у черговий раз, з урахуванням положень Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", звернулося до відповідача з пропозицією про укладення 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 міста Києва, з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, а також проханням про приведення рішення відповідача від 26 червня 2007 року № 994/1655 у відповідність до вимог чинного законодавства України шляхом виключення пунктів 3.7 та 3.9 цього рішення та викладення його пункту 3.6 у наступній редакції: «Питання пайової участі вирішити

відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та рішення Київради від 15 листопада 2016 року № 411/1415 «Про затвердження Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста Києва». До вказаної пропозиції позивачем було додано проект відповідного договору, складеного з урахуванням норм Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до його типової форми, наданої Товариству на його запит Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Ради, що свідчить про вчинення позивачем дій, направлених на приведення проекту спірного договору у відповідність до вимог чинного законодавства.

У той же час з матеріалів справи вбачається, що самою Радою в порушення вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, його Прикінцевих положень, не було приведено у відповідність до цього Закону свого рішення від 26 червня 2007 року № 994/1655, а також не вчинено жодних дій, направлених на укладення з позивачем спірного договору, незважаючи на наявність як цього рішення Ради, так і рішення Господарського суду міста Києва у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544.

За приписами частини 1 статті 73 ГПК 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.

Згідно з частиною 1 статті 74 ГПК України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Статтею 76 ГПК України визначено, що 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.

Відповідно до частини 1 статті 77 ГПК України обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування.

За приписами частини 1 статті 86 ГПК України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів.

З огляду на вищенаведені законодавчі приписи відповідачем не було у встановленому законом порядку доведено належними, достатніми і допустимими доказами тих обставин, на які він посилався як на підставу своїх заперечень проти вимог позивача.

За таких обставин позов Товариства підлягає задоволенню.

Суд також звертає увагу на положення частини 2 статті 187 ГК України, за якими день набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням суду не визначено інше.

На підставі викладеного, враховуючи положення статті 129 ГПК України, витрати зі сплати судового збору покладаються на відповідача в повному обсязі.

Керуючись статтями 86, 129, 233, 236, 237, 238, 240, 241 Господарського процесуального кодексу України, суд

**ВИРІШИВ:**

Позов задовольнити повністю.

Визнати укладеним між Київською міською радою (01044, місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36; ідентифікаційний номер 22883141) та товариством з обмеженою відповідальністю "Докас" (03035, місто Київ, вулиця Митрополита Василя Липківського, будинок 45; ідентифікаційний номер 32664789) договір 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 міста Києва , з цільовим призначенням - для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом, у запропонованій товариством з обмеженою відповідальністю "Докас" редакції:

## ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

м. Київ \_\_\_\_\_ року.

Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36) - далі у тексті - "Орендодавець", в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, що діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» - з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю "ДОКАС" (ідентифікаційний код 32664789, місцезнаходження юридичної особи: 03035, м. Київ, вулиця Митрополита Василя Липківського, будинок 45, дата державної реєстрації, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 06.10.2003, 31.07.2004, 1 070 120 0000 000479) - далі у тексті - "Орендар", в особі Директора Трифонова Олександра Миколайовича, 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 26.06.2007 року № 994/1655, на виконання рішення Господарського суду міста Києва від 04.10.2012 у справі № 17/386-36/14-51/197-34/114-10/544, залишеного без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 26.11.2012 та постановою Вищого господарського суду України від 26.02.2013, 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 .

2.2. Згідно з витягом з технічної документації Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 03.07.2019 № 4121/86-19 нормативна грошова



оцінка Земельної ділянки становить 37 603 079 (тридцять сім мільйонів шістсот три тисячі сімдесят дев'ять) грн. 31 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 (чотириох) 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 та внесення змін до цього Договору.

4.4. 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.

4.5. 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, код 18010600 у ГУ ДКСУ у м. Києві, код банку 820019. Одержувач: УДКСУ у Шевченківському р-ні м. Києва, код ЄДРПОУ [37995466](#). Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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. 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;
- 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 перешкождали 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 державної реєстрації права оренди даної Земельної ділянки;
- 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 Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (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;
- 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 відповідно до вимог Закону України «Про

регулювання містобудівної діяльності» та Рішення Київради від 15.11.2016 № 411/1415 «Про затвердження Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури міста 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;

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

Київський міський голова\_\_\_\_\_

Орендар\_\_\_\_\_

Стягнути з Київської міської ради (01044, місто Київ, вулиця Хрещатик, будинок 36; ідентифікаційний номер [22883141](#)) на користь товариства з обмеженою відповідальністю "Докас" (03035, місто Київ, вулиця Митрополита Василя Липківського, будинок 45; ідентифікаційний номер [32664789](#)) 1 921 (одну тисячу дев'ятсот двадцять одну) грн. 00 коп. витрат по сплаті судового збору.

Видати наказ після набрання рішенням законної сили.

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 до Північного апеляційного господарського суду через Господарський суд міста Києва (пункт 17.5 частини 1 Перехідних положень ГПК України) протягом двадцяти днів. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Повне рішення складено 30 липня 2019 року

Суддя Є.В. Павленко