

08/231-2717/17P  
04.09.2019



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

ПРОЕКТ

Про розірвання договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 у частині земельної ділянки площею 2,3358 га, укладеного між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві

*Роз. 902 - Єфенді*

Відповідно до статей 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 31 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктів 11.4, 11.5, 12.2 договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328, укладеного між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві, у зв'язку із порушенням пункту 8.4 цього договору: використання земельної ділянки площею 2,3358 га (кадастровий номер 800000000:66:108:0002) не за цільовим призначенням; не здійснення будівництва об'єктів соціальної сфери (дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, об'єктів охорони здоров'я тощо) для забезпечення населення одночасно із спорудженням житлових будинків; не передбачення проектом будівництва житлових будинків місць постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках, а також враховуючи те, що згідно з детальним планом території будівництва житлового комплексу з об'єктами торговельного соціально-побутового призначення на вул. Степана Сагайдака, 101 у

Дніпровському районі м. Києва, затвердженим рішенням Київської міської ради від 17.11.2005 № 399/2860 (зі змінами), на земельній ділянці (кадастровий номер 800000000:66:108:0002) площею 2,3358 га передбачено будівництво школи на 1511 місць, Київська міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Розірвати в односторонньому порядку договір оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 у частині земельної ділянки площею 2,3358 га (кадастровий номер 800000000:66:108:0002), укладений між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві на підставі пункту 22 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419-5/1829 (зі змінами) «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею».

2. Доручити Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

2.1. Проінформувати приватне акціонерне товариство «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (код ЄДРПОУ 04012299) про прийняття цього рішення.

2.2. Вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення.

3. Приватному акціонерному товариству «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (код ЄДРПОУ 04012299) не пізніше тридцяти днів з моменту отримання повідомлення про прийняття цього рішення звільнити земельну ділянку, зазначену у пункті 1 цього рішення, привівши її у стан, придатний для подальшого використання.

4. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

**ПОДАННЯ:**

Депутати Київської міської ради

М. Буділов

І. Картавий

В. Назаренко

**ПОГОДЖЕНО:**

02.06.2020

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань містобудування, архітектури  
та землекористування

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Г. Гаршина

повторний розгляд:  
містришако в порядку  
ч. 6 ст. 31 Земляцтва

правовий  
висновок

02.06.2020  
№ 08/230 - 925

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту рішення Київської міської ради**

**«Про розірвання договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 у частині земельної ділянки площею 2,3358 га, укладеного між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві»**

### **1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

Київська міська рада (далі – Орендодавець) уклала з відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (далі – Орендар) договір оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві (далі – Договір).

Згідно з частиною 4 статті 31 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. Втім, Договором передбачені підстави одностороннього розірвання.

Нормами Договору на відкрите акціонерне товариство «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» було покладено низку обов'язків, які передбачені пунктом 8.4 Договору, а саме: використовувати земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення; у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячими дошкільними закладами, загальноосвітніми школами, об'єктами охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків; проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках. Але вказані обов'язки не були виконані.

Також відповідно до пункту 11.4 Договору, Договір може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця у разі використання земельних ділянок не за призначенням.

Таким чином, у Київської міської ради наявні підстави для одностороннього позасудового розірвання Договору. Таке право на пряму випливає із змісту Договору та корелюється із статтею 31 Закону України «Про оренду землі».

Враховуючи викладене, існує об'єктивна необхідність підтримати поданий проект рішення, розірвати Договір у частині земельної ділянки площею 2,3358 га (кадастровий номер 800000000:66:108:0002) з неефективним користувачем, що не виконує взятих на себе зобов'язань.

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

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є підвищення ефективності використання землі територіальної громади м. Києва,

забезпечення прав та інтересів територіальної громади міста Києва шляхом розірвання з недобросовісним землекористувачем договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 у частині земельної ділянки площею 2,3358 га (кадастровий номер 800000000:66:108:0002), укладеного між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві.

### **3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення**

Проект рішення передбачає:

- розірвання в односторонньому порядку договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 у частині земельної ділянки площею 2,3358 га (кадастровий номер 800000000:66:108:0002), укладеного між Київською міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві на підставі пункту 22 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419-5/1829 (зі змінами) «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею»;

- надання доручення Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проінформувати приватне акціонерне товариство «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (код ЄДРПОУ 04012299) про прийняття цього рішення та вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) вказаної земельної ділянки;

- приватному акціонерному товариству «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (код ЄДРПОУ 04012299) не пізніше тридцяти днів з моменту отримання повідомлення про прийняття цього рішення звільнити зазначену земельну ділянку, привівши її у стан, придатний для подальшого використання;

- офіційне оприлюднення цього рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України;

- покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

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

Даний проект рішення підготовлений відповідно до статей 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 31 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пунктів 11.4, 11.5, 12.2 договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328, укладеного між Київською міською радою



та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києві.

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація цього рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

#### **6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення**

Прийняття даного рішення реалізує право Київської міської ради на вжиття санкцій щодо недобросовісного користувача земельної ділянки, дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів на території міста Києва, створить належні умови для повернення земельної ділянки до придатного для експлуатації стану.

#### **7. Суб'єкти подання проекту рішення**

Суб'єктами подання даного проекту рішення є депутати Київської міської ради VIII скликання, члени депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Буділов Михайло Михайлович, Картавий Іван Леонідович та Назаренко Володимир Едуардович.

#### **8. Доповідач на пленарному засіданні**

Доповідач на пленарному засіданні сесії Київської міської ради – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Буділов Михайло Михайлович.

Відповідальний за супроводження проекту рішення — помічник-консультант депутата Київської міської ради Буділова М.М. Ляненко Анастасія Вікторівна (тел. 093-359-68-45).

Депутат Київської міської ради

Михайло Буділов



оренди земельних ділянок  
УКРАЇНА UKRAINE

м. Київ, чотирнадцятого березня дві тисячі шостого року.

Київська міська рада (м. Київ, вул. Хрещатик, 36, ідентифікаційний код за даними ЄДРПОУ 22883141) – далі у тексті – „Орендодавець”, в особі Київського міського голови Омельченка Олександра Олександровича, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та Відкрите акціонерне товариство „Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій” (м. Київ, вул. Степана Сагайдака, 101, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого Дніпровською районною у місті Києві державною адміністрацією 04 червня 2004 року за реєстраційним № 00129, номер запису про включення відомостей про юридичну особу до Єдиного державного реєстру 1 067 120 0000 000785, ідентифікаційний код за даними ЄДРПОУ 04012299) – далі у тексті – „Орендар” – в особі голови правління – генерального директора Куценка Віктора Федоровича, який мешкає в \_\_\_\_\_ та діє на підставі Статуту - з другої сторони, уклали договір оренди земельних ділянок (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі п.22 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 року № 419-5/1829, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) Земельні ділянки (далі – об'єкт оренди або Земельні ділянки), визначені цим Договором.

### 2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельні ділянки з наступними характеристиками:

- місце розташування – вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва;
- розмір - загальною площею 21,5177 (двадцять одна ціла п'ять тисяч сто сімдесят сім десятитисячних) га, з них:
  - Земельна ділянка (кадастровий номер 8 000 000 000:66:105:0002) площею 19,1819 (дев'ятнадцять цілих одна тисяча вісімсот дев'ятнадцять десятитисячних) га, в тому числі в межах прибережної захисної смуги площею 1,0344 (одна ціла триста сорок чотири десятитисячних) га;
  - Земельна ділянка (кадастровий номер 8 000 000 000:66:108:0002) площею 2,3358 (дві цілих три тисячі триста п'ятдесят вісім десятитисячних) га;
- цільове призначення – для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами.

2.2. Згідно з витягами з технічної документації Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) нормативна грошова оцінка становить:

- Земельної ділянки з кадастровим номером 8 000 000 000: 66:105:0002 – 57473092 (п'ятдесят сім мільйонів чотириста сімдесят три тисячі дев'яносто дві) грн. 33 коп (витяг з технічної документації від 05.12.2005 № Ю-35664/2005);
- Земельної ділянки з кадастровим номером 8 000 000 000: 66:108:0002 - 2064758 (два мільйони шістдесят чотири тисячі сімсот п'ятдесят вісім) грн. 97 коп (витяг з технічної документації від 05.12.2005 № Ю-35673/2005);

2.3. Земельні ділянки, які передаються в оренду, не мають недоліків, що можуть перешкоджати їх ефективному використанню.

### Термін дії Договору

3.1. Договір укладено на строк \_\_\_\_\_ (п'ять) років.



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

#### 4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельні ділянки становить платіж, який Орендар вносить Орендодавцеві за користування Земельними ділянками у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельні ділянки встановлюється у розмірі:

- 2,2 (двох цілих двох десятих) відсотків від їх нормативної грошової оцінки до початку будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами;

- 1,5 (однієї цілої п'яти десятих) відсотка від нормативної грошової оцінки земельних ділянок на період будівництва об'єкта.

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 Земельних ділянок та їх 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 33217812500005, КЕКД 13050200 у УДК у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: ВДК у Дніпровському районі м. Києва, ідентифікаційний код 26077906. 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 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 Земельних ділянок.

#### 5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання Земельних ділянок

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

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

5.2. Сервітути щодо Земельних ділянок на день підписання цього Договору відсутні.

#### 6. Умови і строки передачі Земельних ділянок в оренду

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

6.2. Право на оренду Земельних ділянок виникає після державної реєстрації цього Договору.

#### 7. Умови повернення Земельних ділянок

7.1. Після припинення дії Договору Орендар повертає Орендодавцеві Земельні ділянки у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав їх в оренду.



Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованих Земельних ділянок, пов'язаних із зміною їх 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 Земельних ділянок 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 Земельні ділянки третій особі із зазначенням їх ціни та інших умов, на яких вони продаються;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Земельними ділянками;
- передати в користування Земельні ділянки у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку 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 Земельних ділянок у разі їх продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання Земельних ділянок в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі Земельних ділянок та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову Земельних ділянок в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- використовувати Земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельних ділянках, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку Земельних ділянок або їх частин з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування Земельних ділянок;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельних ділянках і належать Орендарю, на протязі десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання Земельних ділянок. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування Земельними ділянками (їх частинами), цей Договір розривається за згодою сторін або до цього Договору вносяться відповідні зміни з моменту укладання договору оренди Земельних ділянок з новим власником об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до Земельних ділянок представнику контролюючих органів;
- повернути Земельні ділянки Орендодавцю у стані, придатному для їх подальшого використання після припинення дії цього Договору;

- 9 - у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельних ділянок про сплату орендної плати;
  - 10 - забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах Земельних ділянок;
  - 11 - питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.2003 №271/43 1 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва";
  - 12 - питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт обстеження зелених насаджень від 22.03.2004 №66) та інші майново-правові питання вирішувати в установленому порядку;
  - 13 - 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 житлових будинків;
  - 14 - виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування та архітектури від 25.11.2002 №18-3533, ВАТ „Київпроект” ДП „Інститут генерального плану м.Києва” від 01.03.2004 №339, заступника головного державного санітарного лікаря м.Києва від 27.10.2003 №8104, управління охорони навколишнього природного середовища від 06.04.2004 №071/04-4-19/854, Головного управління охорони культурної спадщини та реставраційно-відновлювальних робіт від 31.10.2003 № 6430, Дніпровської районної у м.Києві державної адміністрації від 24.02.2004 №2-14-5439/4;
  - 15 - проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках;
  - 16 - перерахувати місту кошти через Головне управління економіки та інвестицій виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) як компенсацію витрат за інженерну підготовку та гідронамив території;
  - 17 - передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 5% загальної площі будинків (крім службової) на підставі п.41 рішення Київської міської ради від 18.12.2003 №267/1142 „Про бюджет м.Києва на 2004 рік”;
  - взяти до уваги, що у прибережних захисних смугах забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних);
  - об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій та червоних ліній вул. Проектної та вул. Луначарського;
  - здійснювати освоєння Земельних ділянок, виведення з експлуатації існуючих виробничих об'єктів та споруд, в порядку та в строки, встановлені календарним планом будівництва, погодженим та затвердженим в установленному порядку;
  - у п'ятиденний строк після державної реєстрації Договору оренди Земельних ділянок надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування Земельних ділянок.
- 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 Земельних ділянок для суспільних потреб та примусового відчуження Земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельних ділянок 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;
- у передбаченому законодавством порядку за ініціативою Орендодавця, в разі, коли Орендар використовує Земельні ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, не за призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови Земельних ділянок, встановлених п. 8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельними ділянками третім особам.

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

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється:

- за згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом.

11.7. Поновлення Договору:

- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умов 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 Земельні ділянки, на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельних ділянок Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

11.9. Перехід права власності на орендовані Земельні ділянки 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 Земельних ділянок**

13.1. Орендар має право передати Земельні ділянки або їх частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.

Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі Земельних ділянок в оренду в частині у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.

3. Умови договору суборенди Земельних ділянок повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

#### 14. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у Приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Рильської П.С.

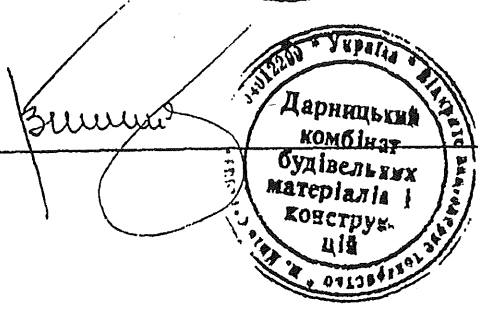
14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план Земельних ділянок;
- кадастрові план Земельних ділянок;
- акт визначення меж Земельних ділянок в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі Земельних ділянок.

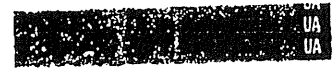
Київський міський голова \_\_\_\_\_



Орендар \_\_\_\_\_



Місто Ки-



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ



-ів, 14 березня 2006 року, цей договір посвідчено мною, Рильською Л.С., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради та Відкритого акціонерного товариства „Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій” і повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 499  
Сторінка плати - згідно зі ст. 31 закону України "Про нотаріат" та  
Указом Президента України №762/98 "Про впорядкування  
справляння плати за вчинення нотаріальних дій" від 10.07.1998 року.



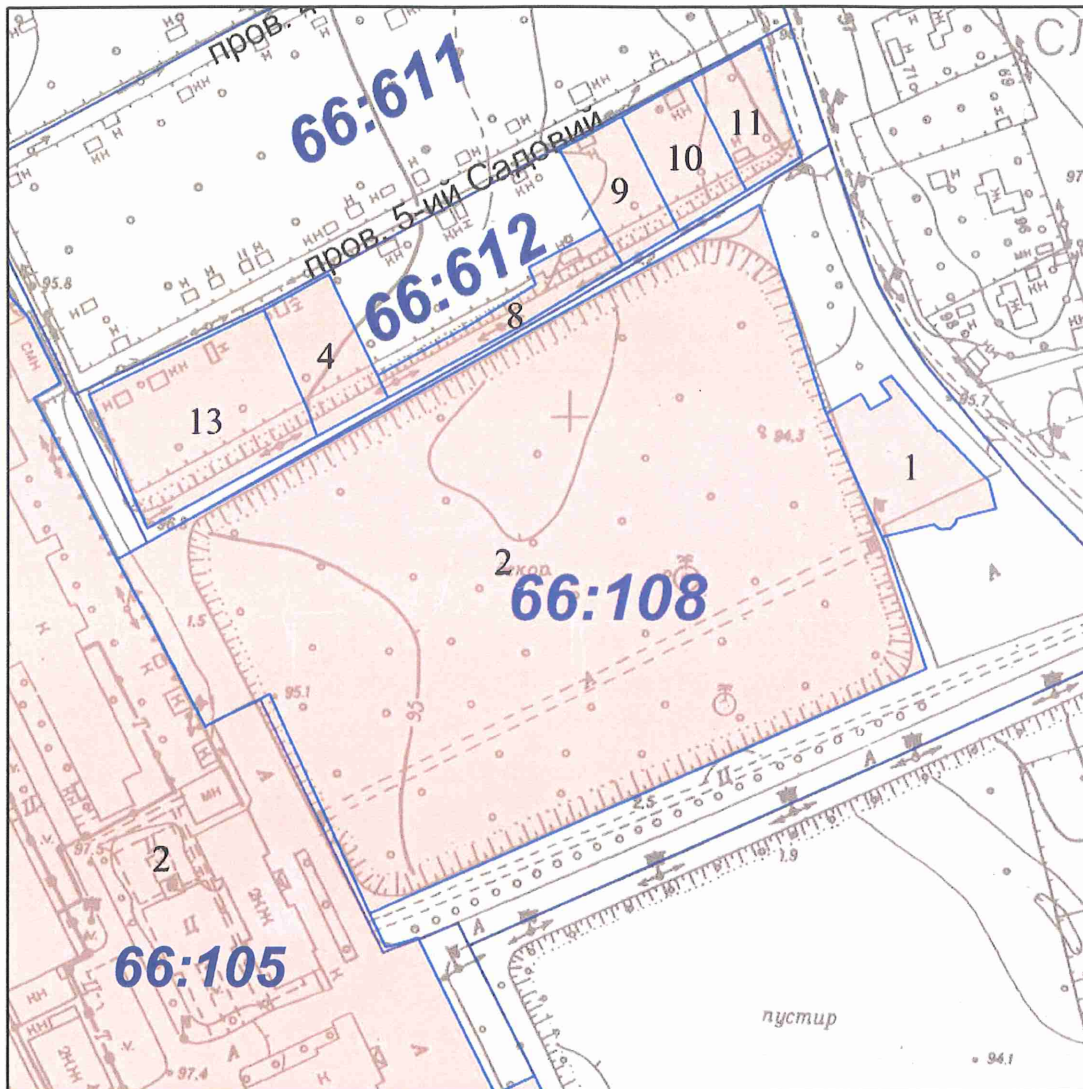
Договір зареєстровано в Службіним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "21" березня 2006 р. за № 65-б-02328 у книзі записів державної реєстрації договорів.

# РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 24.06.2019р.

м. Київ

Дніпровський р-н



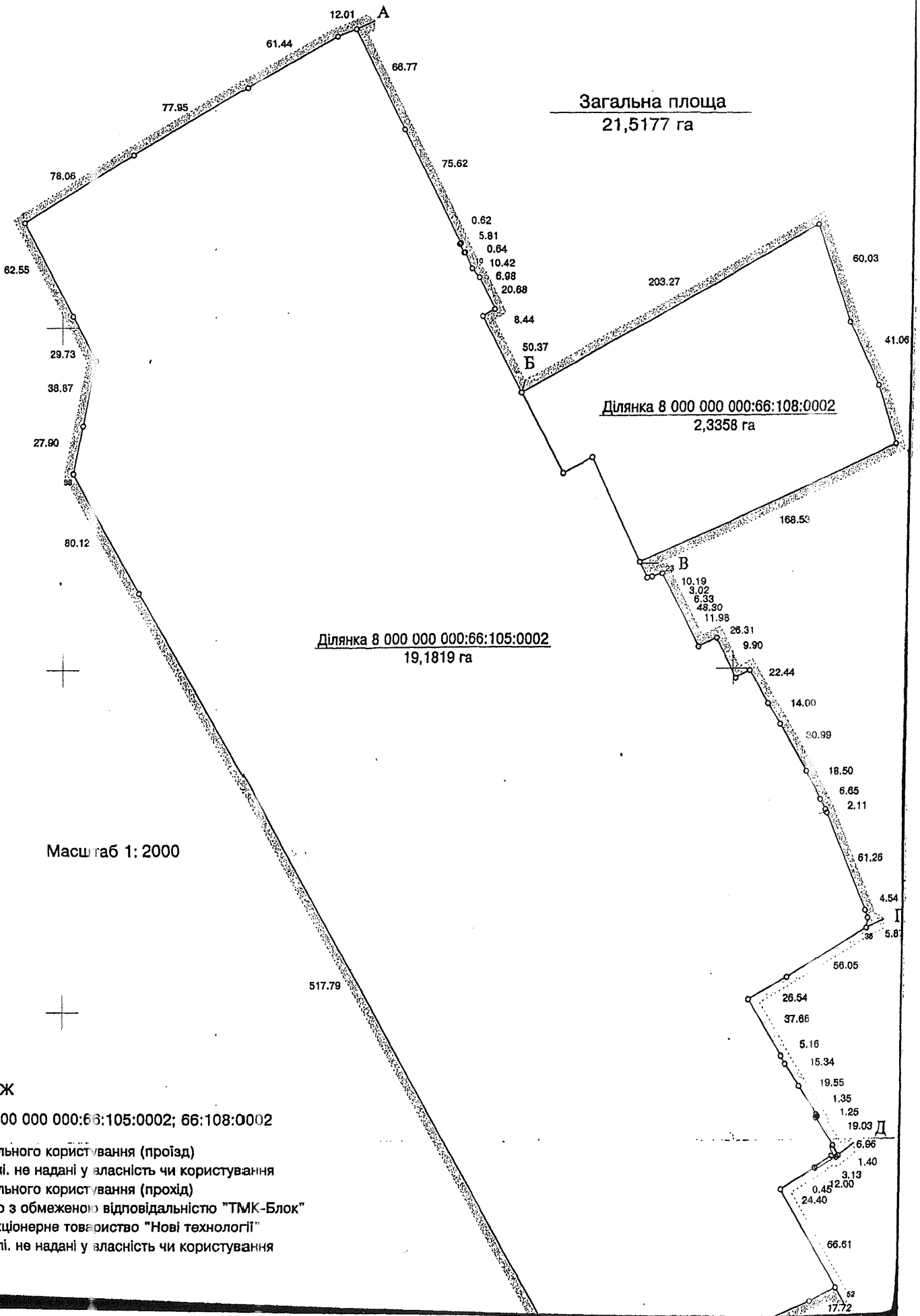
Масштаб 1:2000

\* Черговий план м.Києва ведеться з 1995 року

виготовлено КП "Київський інститут земельних відносин"

**РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК****Черговий план**

<b>Код ділянки</b>	<b>Землекористувачі</b>	<b>Адреса ділянки</b>	<b>Площа (кв.м)</b>	<b>Вид права</b>	<b>Цільове призначення</b>
66:105:0002	Відкрите акціонерне товариство "Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій"	вул. Степана Сагайдака, 101	191 818,69	Оренда на 15 років	1.13.3, Для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами
66:108:0001	Іванченко Микола Петрович	вул. Комбінатна, 6	1 130,01	Оренда на 10 років	1.10.3, для експлуатації та обслуговування торговельно-сервісного комплексу "Леон"
66:108:0002	Відкрите акціонерне товариство "Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій"	вул. Степана Сагайдака, 101	23 358,22	Оренда на 15 років	1.13.3, Для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами
66:612:0004	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 8	800,79	Власність	1.2, для ведення садівництва
66:612:0008	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 22	643,84	Власність	1.2, для ведення садівництва
66:612:0009	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 16	679,61	Власність	1.2, для ведення садівництва
66:612:0010	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 18	749,38	Власність	1.2, для ведення колективного садівництва
66:612:0011	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 20	672,86	Власність	1.2, Для ведення садівництва
66:612:0013	Фізичні особи	пров. 5-ий Садовий, діл. 2, 4, 6	2 107,28	Власність	1.2, для ведення садівництва



Опис меж

Ділянки 8 000 000 000:66:105:0002; 66:108:0002

- землі загального користування (проїзд)
- міські землі, не надані у власність чи користування
- землі загального користування (прохід)
- Товариство з обмеженою відповідальністю "ТМК-Блок"
- Закрите акціонерне товариство "Нові технології"
- міські землі, не надані у власність чи користування





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

01601, м. Київ, вул. Хрещатик, 32а

тел.

**АКТ**  
**обстеження земельної ділянки**

№ 17-1/20-04 від 10.11.2017

м. Київ

Обстеження земельної ділянки за адресою: адресою м. Київ, вул. Степана Сагайдака, 101 ВАТ «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (кадастрові номери 8000000000:66:105:0002, 8000000000:66:108:0002) у Дніпровському районі м. Києва

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

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 № 16/890 та листа депутата Київської міської ради Буділова М.М. від 18.10.2017 № 08/279/08/017/1394.

(дата, номер)

в присутності \_\_\_\_\_

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

**В ході обстеження встановлено:**

- дані про земельну ділянку та її стан:

Вид документа на користування: договір оренди земельної ділянки від 21.03.2006 № 66-6-00328 до 21.03.2021

Цільове призначення: для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами

Фактичне використання: ведеться будівництво

Площа згідно відводу: 21,52 га

Площа по факту: не визначена

Економіко-планувальна зона: 526, 524

Базова вартість 1 кв. м. земельної ділянки: 482,25 грн, 706,01 грн

Плата за землю згідно довідки підприємства: не надана

- результати обстеження обстеженням проведеним на підставі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель в м. Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 25.09.2003 № 16/890 та листа депутата Київської міської ради Буділова М.М. від 18.10.2017 № 08/279/08/017/1394 встановлено наступне:

Відповідно до пункту 22 рішення Київської міської ради від 15.07.2004 № 419-5/1829

„Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею”

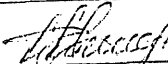
було передано відкритому акціонерному товариству „Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій” у довгострокову оренду на 15 років земельні ділянки загальною площею 21,52 га (з них: площею 19,18 га кадастровий номер 8000000000:66:105:002, площею 2,34 га кадастровий номер 8000000000:66:108:002) на вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами. Укладено договір оренди земельних ділянок від 21.03.2006 № 66-6-00328 до 21.03.2021

На момент проведення обстеження встановлено, що на земельній ділянці згідно інформаційного стенду ведеться будівництво 10 (десяти) житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення і підземними паркінгами по вул. Сагайдака, 101.

Додатки:

(план-схема земельної ділянки)

Посадова особа  
Департаменту земельних  
ресурсів

  
(підпис) ✓

Куцевол Є.В.  
(прізвище, і. б.)

При обстеженні  
були присутні:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(прізвище, і. б.)

Доповнення та зауваження до акту:

З актом ознайомлений,  
копію акту отримав

\_\_\_\_\_  
(підпис)

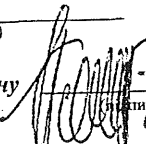
\_\_\_\_\_  
(прізвище, і. б.)

Копія акту відправлена  
поштою

\_\_\_\_\_  
(дата)

вих. № \_\_\_\_\_

Начальник відділу землеустрою та  
моніторингу земель Дніпровського району

  
(підпис)

Подлегасв В.П.  
(прізвище, і. б.)

Орган Самоорганізації Населення  
«МИКІЛЬСЬКА СЛОБІДКА»

02002 м. Київ вул митрополита Андрея Шептицького 3 Г  
Адреса для листування вул. Микільська-Слобідська, 4-А, кв. 46  
Тел. +38/067/276 96 58 E-mail: osn-slobidka@i.ua

Від « 3 » вересня 2019р.

Депутату  
Київської міської ради  
Буділову Михайлу Михайловичу

**Звернення**

Доводимо до Вашого відома, що в межах житлового масиву «Микільська Слобідка» наявна проблема дефіциту місць в загальноосвітніх навчальних закладах.

Орган самоорганізації населення «Комітет мікрорайону «Микільська Слобідка» отримує багато скарг від мешканців, щодо недостатньої кількості закладів освіти і необхідності будівництва нових загальноосвітніх навчальних закладів.

Зважаючи на величезні темпи забудови нашого мікрорайону новими багатоквартирними житловими комплексами, ця проблема буде лише збільшуватися.

На території нових забудов повинна була будуватись мінімум одна нова школа та дитячий садок, але нам стало відомо, що земельну ділянку за кадастровим номером 8000000000:66:108:0002 передано в оренду під будівництво житлових будинків. Втім, згідно із чинною містобудівною документацією, на зазначеній земельній ділянці має бути збудовано навчальний заклад - школу.

Просимо Вас вжити заходів до підготовки проекту рішення щодо розірвання договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:66:108:0002 з метою передачі цієї території під будівництво загальноосвітнього навчального закладу комунальної форми власності (школи), адже це необхідно для нормального життя величезної кількості наявних і нових мешканців нашого мікрорайону.

З повагою

Керівник ОСН



Шкурко О.А.



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

С Е К Р Е Т А Р І А Т

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

*23.06.2020 № 08/230-925*

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

## Правовий висновок

до проекту рішення Київської міської ради від  
04 вересня 2020 року № 08/231-2717/ПР «Про розірвання договору оренди  
земельних ділянок від 21.03.2006 №66-6-00328 у частині земельної ділянки  
площею 2,3358 га, укладеного між Київською міською радою та відкритим  
акціонерним товариством «Дарницький комбінат будівельних матеріалів і  
конструкцій» для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально –  
культурного призначення та підземними паркінгами на вул. Степана  
Сагайдака, 101 у Дніпровському районі міста Києва.

Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацювало поданий проект рішення ради від 21.03.2006 №66-6-00328 у  
частині земельної ділянки площею 2,3358 га, укладеного між Київською  
міською радою та відкритим акціонерним товариством «Дарницький комбінат  
будівельних матеріалів і конструкцій» для будівництва житлових будинків з  
об'єктами соціально – культурного призначення та підземними паркінгами на  
вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі міста Києва (далі - проект  
рішення) та зазначає про таке.

Пунктом 1 проекту рішення передбачено розірвання в односторонньому  
порядку договору оренди земельних ділянок від 21.03.2006 №66-6-00328 у  
частині земельної ділянки площею 2,3358 га, укладеного між Київською  
міською радою (далі - Орендодавець) та відкритим акціонерним товариством  
«Дарницький комбінат будівельних матеріалів і конструкцій» (далі - Орендар)  
для будівництва житлових будинків з об'єктами соціально – культурного  
призначення та підземними паркінгами на вул. Степана Сагайдака, 101 у  
Дніпровському районі міста Києва (далі – Договір оренди).



У преамбулі проекту рішення, як на підставу його прийняття, містяться посилання на статті 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статтю 31 Закону України «Про оренду землі».

Також у преамбулі проекту рішення та пояснювальній записці до нього як обґрунтування розірвання Договору оренди зазначено невиконання Орендарем обов'язків, передбачених пунктом пункту 8.4 Договору оренди, а саме: використовувати земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення; у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячими дошкільним закладами, загальноосвітніми школами, охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків; проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за кількість квартир у цих будинках.

На підтвердження зазначених обставин до проекту рішення додано акт Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) обстеження земельної ділянки за адресою м. Київ, вул. Степана Сагайдака, 101 з кадастровим номером № 8000000000:66:105: 0002 у Дніпровському районі міста Києва від 10.11.2017 №17-1890-04 в якому зазначено таке: *«На момент обстеження встановлено, що на земельній ділянці згідно інформаційного стенду ведеться будівництво 10 (десяти) житлових будинків з об'єктами соціального – культурного призначення і підземним паркінгом по вул. Сагайдака 101».*

Питання оренди землі врегульовані спеціальним Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон). Згідно зі статтею 2 Закону відносини, пов'язані з орендою землі також регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно з статтею 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

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

Частинами третьою та четвертою спеціального Закону встановлено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Відповідно до частини першої статті 32 Закону на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Таким чином, як норми загального права так і спеціальний закон містять однакові положення, в силу яких діє принцип, що зміна та розірвання договорів оренди земельної ділянки допускається лише за згодою сторін або в судовому порядку. Зміна та розірвання договорів оренди землі саме в односторонньому порядку допускаються виключно, якщо це прямо передбачено відповідним законом або договором.

Відповідно до підпункту 11.4 пункту 11 Договору він може бути припинений шляхом розірвання за таких умов:

- за взаємною згодою сторін
- за рішенням суду, в порядку встановленому законом;
- *у передбаченому законодавством порядку за ініціативою Орендодавця, в разі, коли Орендар використовує, Земельні ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, не за призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови земельних ділянок, встановлених п.п. 8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця відчуження права користування земельними ділянками третім особам.*

Зважаючи на те, що у пояснювальній записці до проекту рішення як підстава розірвання Договору в односторонньому порядку зазначено використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та інших умов договору, а до проекту рішення додано акт обстеження земельної ділянки, складений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) слід звернути увагу на таке.

Правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель визначаються спеціальним Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 (далі - Закон № 963-IV).

Згідно з положеннями статті 6 Закону № 963-IV до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать зокрема здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю та виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

В свою чергу, стаття 10 Закону № 963-IV, встановлює, що контроль за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства

України про охорону земель належить до компетенції державних інспекторів цього органу.

Зокрема вони мають право безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель, складати акти перевірок.

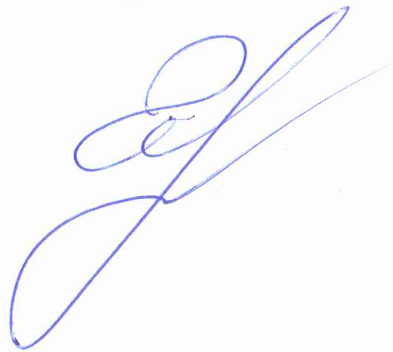
Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, для визначення можливості дострокового припинення дії договору оренди земельної ділянки за ініціативою Орендодавця на підставі неналежного виконання умов договору та/або використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, необхідне встановлення таких порушень зі сторони орендаря у спосіб передбачений Законом № 963-IV.

До проєкту рішення не додано документів, які у встановленому законом порядку підтверджують неналежне виконання Орендарем умов договору щодо використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Враховуючи наведене проєкт рішення повертається управлінням без погодження, як такий, що не відповідає нормам чинного законодавства.

Начальник управління



Ганна ГАРШИНА