



08/231-4870/17P
09.12.2016

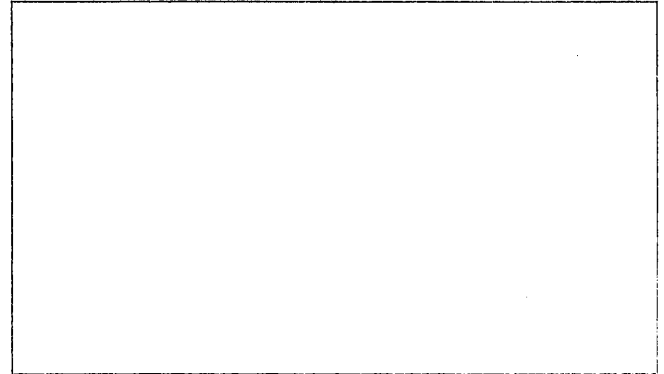
КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

**Про розірвання договору оренди
земельної ділянки від 13.04.2006
№ 66-6-00348, укладеного між
Київською міською радою та
товариством з обмеженою
відповідальністю «КАТЕНА»**



Відповідно до статті 9 Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 416 Цивільного кодексу України, статті 188 Господарського кодексу України, статті 32 Закону України «Про оренду землі», враховуючи те, що товариством з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» протягом 10 років з моменту реєстрації договору оренди земельної ділянки № 66-6-00348 13.04.2006 будівництво не розпочато, чим порушено строки завершення забудови земельної ділянки, а також з метою врегулювання земельних відносин та раціонального використання земельних ресурсів Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 № 66-6-00348, укладений між Київської міської радою та товариством з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» на підставі рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва» загальною площею 0,4570 га (кадастровий номер 8000000000:90:137:0106) для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30в у Дніпровському районі м. Києва.

2. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» про прийняття цього рішення.

3. Оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

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

Київський міський голова

В.Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



А. Странніков

ПОГОДЖЕНО:

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

Голова комісії

О. Міщенко

Секретар комісії

І. Картавий

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

В. Слончак

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради:
**Про розірвання договору оренди земельної ділянки від
13.04.2006 № 66-6-00348, укладеного між Київською
міською радою та товариством з обмеженою
відповідальністю «КАТЕНА»**

1. Юридична особа:

Назва	<i>Товариство з обмеженою відповідальністю "Катена"</i>
Розпорядчий документ про надання з/д	<i>рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039</i>
Документ, що посвідчує право користування(володіння) з/д	<i>Договір від 13.04.2006 № 66-6-00348</i>
Клопотання про розірвання договору оренди	<i>A-18783 від 18.03.2011</i>
Доручення Київради	—

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 90:137:0106)

Місце розташування (адреса)	<i>м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Березняківська, 30в</i>
Площа	<i>0,4570 га</i>
Вид та термін користування	<i>Документ скасовано (Оренда на 5 років)</i>
Цільове призначення	<i>для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом</i>

3. Обґрунтування прийняття рішення

Відповідно до Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" з врахуванням умов договору оренди земельної ділянки, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проект рішення Київської міської ради.

4. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	<i>Вільна від капітальної забудови, частина цієї земельної ділянки площею 0,20 га відноситься до території загальноосвітньої середньої школи N 30, інша частина являє прибудинкову територію.</i>
---	---

Інші особливості :

Відповідно до рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м.Києва» земельну ділянку було передано в оренду на 5 років та укладено договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 № 66-6-00348. Рішенням Київської міської ради від 15.12.2011 № 980/7216 «Про відміну рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва» зазначенне рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 було відмінено та відмовлено в поновленні договору оренди. Рішенням Господарського суду м. Києва від 25.05.2012, залишенням без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 15.08.2012 позов щодо Київської міської ради задоволено. У задоволенні позовних до Головного управління земельних ресурсів відмовлено. Постановою Вищого господарського суду України попередні рішення в частині визнання недійсним рішення Київської міської ради від 15.12.2011 № 980/7216 залишено в силі, а в частині визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки від 13.04.2006 №66-6-00348 передано на новий розгляд до суду першої інстанції. За результатами нового розгляду позов ТОВ «КАТЕНА» задоволено, визнано укладеною додаткову угоду до договору оренди землі від 13.04.2006 №66-6-00348. Товариством з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» протягом 10 років з моменту реєстрації договору оренди земельної ділянки № 66-6-00348 13.04.2006 будівництво не розпочато. ДПТ не розроблявся.

5. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого земельним кодексом України права особи на розірвання договору оренди земельної ділянки

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок укладення та розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України, Законом України "Про оренду землі" та Регламентом розгляду питань щодо набуття та реалізації права користування землею в м.Києві, затвердженим рішенням Київської ради від 15.07.2004 №457/1867

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.

Наслідками прийняття розробленого проекту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав.

Доповідач: депутат Київської міської ради Странніков А.М.

Депутат Київської міської ради



А.Странніков



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МІСТА КИЄВА

01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького, 44-Б тел.284-18-98

РІШЕННЯ Іменем України

від "23" травня 2012р.

справа №5011-62/3230-2012

за позовом: Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена», м.Київ, ЄДРПОУ 32961804

до відповідача 1: Київської міської ради, м.Київ, ЄДРПОУ 22883141

до відповідача 2: Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ, ЄДРПОУ 26199097

про визнання рішення недійсним, спонукання до укладення додаткової угоди

Суддя Любченко М.О.

Представники:

від позивача: Бачинська А.Ю. – по дов.

від відповідача 1: не з'явився

від відповідача 2: Кліщ Н.Ю. – гол. спец.

Згідно із ст.77 ГПК України

в засіданні суду оголошувались перерви

з 11.04.2012р. до 23.05.2012р., з 09:15

23.05.2012р. до 17:30 23.05.2012р.

СУТЬ СПРАВИ:

Позивач, Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена», м.Київ звернувся до господарського суду міста Києва з позовною заявою (з урахуванням заяви б/н від 22.05.2012р.) до відповідача 1, Київської міської ради, м.Київ та відповідача 2, Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ про:

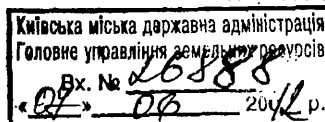
- визнання недійсним рішення №980/7216 від 15.12.2011р. Київської міської ради «Про відміну рішення №578/3039 від 08.12.2005р. Київської міської ради «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва»;

- визнання укладеною між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348, на умовах, визначених угодою, в редакції, яка підписана Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена», а саме:

«Додаткова угода до договору
оренди земельної ділянки

м.Київ

Київська міська рада, місцезнаходження: м.Київ, вул.Хрещатик, 36, код ЄДРПОУ 22883141 – далі у тексті «Орендодавець», в особі Київського міського голови Черновецького



Михайловича, який діє на підставі ст.42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ст.33 Закону України «Про оренду землі», з одного боку та Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена», місцезнаходження: 01025, м.Київ, вул.Володимирська, 18/2, кв.17, код ЄДРПОУ 32961804, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи АОО №016412, місце проведення державної реєстрації Шевченківська районна у місті Києві державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 24.05.2004р., номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 10741200000010126 – далі у тексті – «Орендар», в особі директора Краковської Елеонори Михайлівни, що мешкає в м.Києві, вул.Володимирська, 18/2, кв.17, яка діє на підставі статуту, зареєстрованого Шевченківською районною у м.Києві державною адміністрацією 24.05.2004р., реєстраційний №21362 – з другої сторони, уклали дану додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. (далі у тексті – додаткова угода) про нижченаведене:

1. У відповідності із п.11.7 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р., зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 13.04.2006р. за №66-6-00348, сторони дійшли згоди поновити договір оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. на новий строк (5 (п'ять) років).

2. Сторони дійшли згоди викласти п.4.2 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. в наступній редакції:

«4.2. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється на рівні трикратного розміру земельного податку, тобто, у розмірі 3 (трих) відсотків від її нормативної грошової оцінки.»

3. Дана додаткова угода є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р.

4. Всі інші положення договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. залишаються без змін.

5. Дана додаткова угода складається у двох примірниках.

Орендодавець:

Київський міський голова

_____ Л.М.Черновецький

Орендар:

Директор

_____ Е.М.Краковська»

- зобов'язання Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зареєструвати додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348.

В обґрунтування своїх вимог позивач посилається на закінчення строку дії договору №66-6-00348 від 13.04.2006р. та бездіяльність відповідача 1 щодо підписання з Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, враховуючи, що листами-повідомленнями від 10.01.2011р., від 13.01.2012р. позивач звертався до Київської міської ради з пропозицією про поновлення спірного договору та надав відповідну додаткову угоду про продовження строку дії договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р.

Відповідач 1 у відзиві №29/230-525 від 28.03.2012р. та у судових засіданнях 28.03.2012р., 11.04.2012р., 23.05.2012р. (до оголошення перерви) проти задоволення позову (з урахуванням змісту заяви б/н від 22.05.2012р.) заперечив та зазначив, що норми ст.33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, яка набула чинності 12.03.2011р., не підлягають застосуванню до спірних правовідносин. Крім того, за твердженням відповідача 1, позивачем не було дотримано строків повідомлення орендодавця про поновлення договору оренди землі. Одночасно, Київською міською радою зазначено, що права позивача відповідачем 1 будь-яким чином не порушуються.

Відповідач 2 у поясненнях №93/12-юр від 11.04.2012р. та у судових засіданнях 11.04.2012р., 23.05.2012р. проти задоволення позову (з урахуванням змісту заяви б/н від 22.05.2012р.) в частині вимог до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) заперечив з огляду на те, що права позивача відповідачем 2 будь-яким чином не порушуються.

Згідно із п.п.3.9.2 Постанови №18 від 26.12.2011р. Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики застосування Господарського процесуального кодексу України судами першої інстанції» у випадку нез'явлення в засідання господарського суду представників обох

сторін або однієї з них справа може бути розглянута без їх участі, якщо неявка таких представників не перешкоджає вирішенню спору.

За таких обставин, незважаючи на те, що відповідач І в судове засідання 23.05.2012р. о 17:30 не з'явився та не скористався правами, передбаченими ст.22 Господарського процесуального кодексу України, за висновками суду, у матеріалах справи достатньо документів, які мають значення для правильного вирішення спору та є необхідними для прийняття повного і обґрунтованого судового рішення, внаслідок чого справа розглядається по суті відповідно до норм ст.75 Господарського процесуального кодексу України. Крім того, судом враховано, що у відзиві №29/230-525 від 28.03.2012р. та судових засіданнях 28.03.2012р., 11.04.2012р., 23.05.2012р. о 09:00 відповідачем І було викладено свою правову позицію по суті спору.

Розглянувши матеріали справи, заслухавши пояснення позивача та відповідачів, господарський суд встановив:

Земельні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Згідно із ст.ст.13, 41 Конституції України передбачено, що від імені українського народу права власника, зокрема, на землю здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України.

Відповідно до ст.ст.142, 143 Основного Закону України до матеріальної основи органів місцевого самоврядування, крім інших об'єктів, належить земля, управління якою здійснюють територіальні громади через органи самоврядування в межах їх повноважень шляхом прийняття рішень.

За змістом ст.12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин, належить розпорядження землями територіальних громад; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу.

Статтею 116 Земельного кодексу України визначено, що 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.

В силу ст.124 вказаного Кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

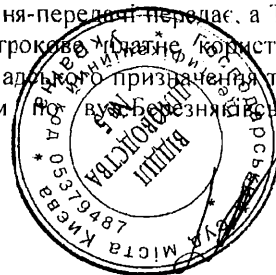
Як встановлено судом, 08.12.2005р. Київською міською радою було прийнято рішення №578/3039 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі м.Києва».

Згідно із ч.2 ст.126 Земельного кодексу України право оренди землі оформляється договором, який реєструється відповідно до закону.

Відповідно до ч.1 ст.93 Земельного кодексу України та ст.1 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

На виконання рішення №578/3039 від 08.12.2005р. Київської міської ради, приймаючи до уваги приписи ч.1 ст.93 Земельного кодексу України, ст.ст.1, 13 Закону України «Про оренду землі», 04.04.2006р. між позивачем та відповідачем І був укладений договір оренди земельної ділянки. за змістом п.п.1.1, 2.1 якого Київська міська рада за актом приймання-передачі передає, а Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена» приймає в оренду (строкове володіння і користування) для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом земельну ділянку загальною площею 4570 кв.м на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі м.Києва.



Пунктом 3.1 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. сторони погодили п'ятирічний строк його дії.

За приписами ч.1 ст.210 Цивільного кодексу України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

Відповідно до п.6 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, який затверджено постановою №671 від 26.05.2004р. Кабінету Міністрів України, державна реєстрація правочинів проводиться шляхом внесення нотаріусом запису до реєстру одночасно з його нотаріальним посвідченням.

Як свідчать матеріали справи, 04.04.2006р. договір оренди земельної ділянки було посвідчено державним нотаріусом Першої Київської державної нотаріальної контори Петровою Т.М. та зареєстровано в реєстрі за №17-1762.

Одночасно, ст.ст.18, 20 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, дійсній на момент проведення державної реєстрації договору) встановлено, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Згідно із ч.2 ст.125 Земельного кодексу України (у відповідній редакції) право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

За приписами ст.202 Земельного кодексу України (у редакції, яка діяла станом на час проведення реєстрації права на землю) державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Державний реєстр земель складається з двох частин: книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

За змістом п.1.2 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, який затверджено наказом №174 від 02.07.2003р. Держкомзему України, державний реєстр земель - це складова частина державного земельного кадастру, який складається з книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку і формується за допомогою АС ДЗК.

Виходячи зі змісту п.1.1 Положення про Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яке затверджено рішенням №182/342 від 19.12.2002р. відповідача І (в редакції, що діяла на момент проведення державної реєстрації договору від 04.04.2006р.), вказаний орган є структурним підрозділом виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та згідно із законодавством виконує функції територіального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, є підзвітним та підконтрольним Київській міській раді та безпосередньо підпорядковується Київському міському голові.

На зазначене управління покладено обов'язок стосовно організації видачі державних актів на право власності на землю і право користування землею, оформлення та видачі договорів оренди земельних ділянок та здійснення їх реєстрації.

За таких обставин, 13.04.2006р. договір від 04.04.2006р. було зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис за №66-6-00348 у книзі записів державної реєстрації договорів, а земельну ділянку передано Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» за актом приймання-передачі, підписаним між позивачем та відповідачем І.

Враховуючи вищевикладене, суд дійшов висновку, що внаслідок укладання зазначеного договору оренди та проведення відповідних реєстраційних дій позивач став законним користувачем у розумінні норм ст.ст.116, 124, 126 Земельного кодексу України земельної ділянки площею 4570 кв.м по вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі м.Києва, на умовах визначених спірним договором.

Як встановлено судом, 15.12.2011р. Київською міською радою було прийнято рішення №980/7216, згідно із п.1 якого вирішено відмінити рішення Київської міської ради №578/3039 від 08.12.2005р. «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» земельної ділянки

для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва».

Проте, за висновками суду, вказаний пункт рішення не відповідає встановленим законом способам волевиявлення органу місцевого самоврядування, виходячи з наступного:

Відповідно до ст.140 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

У рішенні №7-рп/2009 від 16.04.2009р. Конституційного Суду України у справі №1-9/2009 за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначено, що в Основному Законі України передбачено форми та засоби реалізації права територіальних громад на місцеве самоврядування і вказано, що органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території (ч.1 ст.144). На основі цього положення Конституції України в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що у формі рішень рада приймає нормативні та інші акти (ч.1 ст.59). Проаналізувавши функції і повноваження органів місцевого самоврядування, врегульовані Конституцією України та іншими законами України, Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування, вирішуючи питання місцевого значення, представляючи спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ та міст, приймають нормативні та ненормативні акти. До нормативних належать акти, які встановлюють, змінюють чи припиняють норми права, мають локальний характер, розраховані на широке коло осіб та застосовуються неодноразово, а ненормативні акти передбачають конкретні приписи, звернені до окремого суб'єкта чи юридичної особи, застосовуються одноразово і після реалізації вичерпують свою дію.

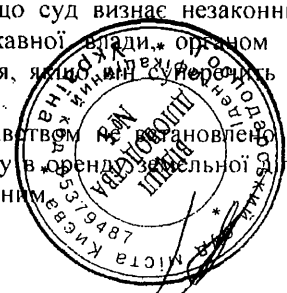
Одночасно Конституційний Суд України зазначив наступне: в Конституції України закріплено принцип, за яким права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність (стаття 3). Органи місцевого самоврядування є відповідальними за свою діяльність перед юридичними і фізичними особами (стаття 74 Закону). Таким чином, органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення. Це є "гарантією стабільності суспільних відносин" між органами місцевого самоврядування і громадянами, породжуючи у громадян впевненість у тому, що їхнє існуюче становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього рішення. Наразі, в аспекті конституційного подання положення частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частин першої, десятої статті 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 року N 280/97-ВР (з наступними змінами) стосовно права органу місцевого самоврядування скасовувати свої раніше прийняті рішення та вносити до них зміни необхідно розуміти так, що орган місцевого самоврядування має право приймати рішення, вносити до них зміни та/чи скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Проте, як встановлено судом, нормами законодавства, яке регулює спірні правовідносини, не передбачено можливості місцевих рад відмінити рішення щодо передання в оренду земельних ділянок.

Тобто, такий спосіб волевиявлення органу місцевого самоврядування, як відміна рішення про передачу в оренду земельної ділянки не передбачено Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Частиною 1 ст.21 Цивільного кодексу України встановлено, що суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо цей акт суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

За таких обставин, приймаючи до уваги, що діючим законодавством встановлено право органу місцевого самоврядування щодо відміни рішення про передачу в оренду земельної ділянки, п.1 рішення №980/7216 від 15.12.2011р. Київської міської ради є недійсним.



Як вказувалося вище, з огляду на встановлений п.3.1 договору від 04.04.2006р. п'ятирічний строк його дії, враховуючи, що Головним управлінням земельних ресурсів Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) укладений позивачем та відповідачем 1 правочин було зареєстровано 13.04.2006р. за №66-6-00348, строк дії вказаної угоди мав закінчитися 13.04.2011р.

Згідно із ч.1 ст.777 Цивільного кодексу України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Статтею 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 02.12.2010р. (слід зазначити, що вказана редакція була чинною на момент звернення позивача з листом від 10.01.2011р. до відповідача 1), яка набула чинності 01.01.2011р., було встановлено, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

Пунктом 11.7 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. сторонами погоджено, що 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 місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Як свідчать матеріали справи, 12.01.2011р. Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена» відповідно до норм закону та положень підписаного сторонами правочину, направило на адресу відповідача 1 повідомлення від 10.01.2011р. про намір продовжити дію договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р., на яку не отримало будь-якої відповіді. Факт направлення вказаного поштового відправлення підтверджено фіскальним чеком від 12.01.2011р., який приймається судом як належний доказ, що підтверджує виконання визначеного вище обов'язку орендаря (п.11.7), виходячи з того, що договір від 04.04.2006р. не визначав будь-якого особливого порядку повідомлення орендодавця, як-то: направлення з описом вкладення, передання під розписку, тощо.

За таких обставин, позивач виконав свої зобов'язання за договором від 04.04.2006р. та завчасно повідомив відповідача 1 про намір поновити договір. Наразі, Київською міською радою всупереч вимог ст.ст.4-3, 33 Господарського процесуального кодексу України вказаних вище обставин не спростовано.

Відповідно до приписів ст.179 Господарського кодексу 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.

За змістом ст.187 Господарського кодексу України спори, що виникають при укладанні господарських договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. День набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням суду не визначено інше.

Крім того, відповідно до ч.ч.4, 5 ст.188 Господарського кодексу України у разі, якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду. Якщо судовим рішенням договір змінено або розірвано, договір вважається зміненим або розірваним з дня набрання чинності даним рішенням, якщо іншого строку набрання чинності не встановлено за рішенням суду.

12.03.2011р. набув чинності Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким внесено зміни до ст.33 Закону України «Про оренду землі» та викладено її у наступній редакції: по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим

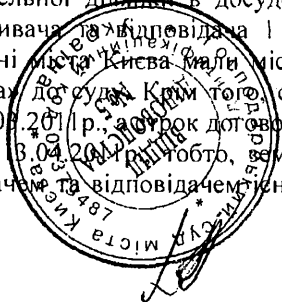
договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення. **У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.** У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності). Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді. У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

Заперечення відповідача в тій частині, що приписи ст.33 Закону України «Про оренду землі» у визначеній вище редакції не підлягають застосуванню до відносин, що є предметом дослідження у цій справі, судом до уваги не приймаються, з огляду на таке:

У п.2 рішення №1-рп/99 від 09.02.1999р. Конституційного Суду України у справі №1-7 зазначено, що в регулюванні суспільних відносин застосовуються різні способи дії в часі нормативно-правових актів. Перехід від однієї форми регулювання суспільних відносин до іншої може здійснюватися, зокрема, негайно (безпосередня дія), шляхом перехідного періоду (ультраактивна форма) і шляхом зворотної дії (ретроактивна форма). За загальновизнаним принципом права закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції України, за якою дію нормативно-правового акта в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події, факту застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони **настали або мали місце**.

Відповідно до ст.4 Господарського процесуального кодексу України господарський суд вирішує господарські спори на підставі Конституції України, цього Кодексу, інших законодавчих актів України, міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. При цьому, як зазначено у пункті 4 рішення №3-рп/2001 від 05.04.2001р. Конституційного Суду України у справі №1-16/2001, Конституція України закріпила принцип незворотності дії в часі законів та інших нормативно-правових актів (ч.1 ст.58). Це означає, що дія закону та іншого нормативно-правового акта не може поширюватися на правовідносини, які **виникли і закінчилися** до набрання чинності цим законом або іншим нормативно-правовим актом.

Проте, як встановлено судом вище, до моменту звернення позивача до суду з розглядуваним позовом, право на яке у даному випадку встановлено нормами ст.ст.187, 188 Господарського кодексу України, ст.30 Закону України «Про оренду землі», спір щодо земельної ділянки в досудовому порядку вирішено не було. За таких обставин, правовідносини позивача та відповідача і щодо земельної ділянки на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва мали місце на момент звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена» до суду. Крім того, спірна редакція ст.33 Закону України «Про оренду землі» набула чинності 12.04.2006р., а строк договору від 04.04.2006р., як було зазначено судом вище, мав закінчитися лише 03.04.2007р., тобто, земельна ділянка перебувала у володінні і користуванні позивача, а між позивачем та відповідачем існували



взаємні права та обов'язки, як орендаря та орендодавця, внаслідок чого підстави стверджувати про неможливість застосування положень вказаної норми права в редакції від 17.02.2012р. відсутні.

За змістом п.2.17 Постанови №6 від 17.05.2011р. Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у вирішенні спорів, пов'язаних з поновленням (продовженням) договорів оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, судам слід враховувати положення статті 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", який набрав чинності з 12.03.2011). Господарським судам у вирішенні відповідних спорів необхідно з'ясовувати, зокрема, чи повідомляв орендар орендодавця у встановленому порядку про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк та чи заперечував орендодавець у строк, визначений законом, проти поновлення договору.

Як зазначено вище, нормами законодавства України, яке є чинним на момент розгляду справи судом, прямо встановлена обов'язковість оформлення додаткової угоди до договору оренди землі для оформлення факту його поновлення (ст.33 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 17.02.2011р., яка набула чинності 12.03.2011р.) та передбачається можливість укладення правочинів про зміну договору за рішенням суду (ст.ст.187, 188 Господарського кодексу України).

За змістом ст.30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Як було встановлено судом вище, Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена» листом від 10.01.2011р. повідомило відповідача в порядку п.11.7 договору від 04.04.2006р. (тобто, за три місяці до закінчення строку дії укладеної сторонами угоди) про намір поновити договір оренди землі від 04.04.2006р., на який будь-якої відповіді позивачем отримано не було.

Одночасно, п.2 рішення №980/7216 від 15.12.2011р. відповідача і відмовлено позивачу в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,465 га на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва №66-6-00348 від 13.04.2006р., укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» на підставі рішення Київської міської ради №578/3039 від 08.12.2005р. «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва».

Проте, вказане рішення було прийнято Київською міською радою 15.12.2011р., тобто, через сім місяців після припинення дії договору від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348. Крім того, статтею 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, яка діяла на момент прийняття рішення №980/7216 від 15.12.2011р. та, що є чинною на теперішній час, прийняття органом місцевого самоврядування рішення зі спірного питання не вимагалось, а надання заперечень щодо поновлення договору оренди землі підлягало оформленню у вигляді листа-повідомлення орендодавця.

Тобто, п.2 рішення №980/7216 від 15.12.2011р. оформлено Київською міською радою з порушенням норм ст.33 Закону України «Про оренду землі».

За таких обставин, враховуючи наведені вище висновки суду щодо недійсності п.1 рішення №980/7216 від 15.12.2011р., приймаючи до уваги, що рішення №980/7216 від 15.12.2011р. прийнято відповідачем і з порушенням визначеного ст.33 Закону України «Про оренду землі» порядку та строку для надання заперечень щодо поновлення договору оренди, з огляду на те, що пункти 3, 4 вказаного акту індивідуальної дії мають похідний характер від його пунктів 1, 2, рішення №980/7216 від 15.12.2011р. Київської міської ради є недійсним у повному обсязі, внаслідок чого позовні вимоги у цій частині правомірні та підлягають задоволенню.

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

Відповідно до ст.188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду.

За приписами ст.651 Цивільного кодексу України зміна договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Статтею 654 Цивільного кодексу України встановлено обов'язковість вчинення змін до договору в такій самій формі, що й договір.

Приймаючи до уваги вимоги визначених вище норм права, а також приписи ст.33 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 17.02.2011р., яка набула чинності 12.03.2011р., позивач повторно направив відповідачу 1 лист-повідомлення від 13.01.2012р. про поновлення договору оренди землі від 04.04.2006р. та проект відповідної додаткової угоди у двох примірниках, підписаний зі сторони Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена», що повністю узгоджується із приписами вказаних вище норм закону.

Лист від 13.01.2012р. з додатками отримано Київською міською радою 16.01.2012р., про що свідчить рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення №04053 16551093.

Таким чином, з урахуванням вимог ст.181, 188 Господарського кодексу України Київська міська рада у двадцятиденний термін зобов'язана була підписати направлений позивачем проект додаткової угоди про поновлення або надати два примірники протоколу розбіжностей з підписаною угодою.

Проте, як свідчать матеріали справи, переданий позивачем Київській міській раді примірник додаткової угоди до договору №66-6-00348 від 13.04.2006р., відповідачем і не підписано, позивачу із зауваженнями не повернуто. Протоколу розбіжностей до угоди, заперечень щодо її редакції Київською міською радою не надано, зауважень щодо вказаної угоди не наведено.

Виходячи з того, що Київською міською радою не надано заперечень щодо редакції договору або/та не надано протоколу розбіжностей за результатами розгляду договору оренди земельної ділянки, то з урахуванням положень ст.180 Господарського кодексу України між сторонами погоджено всі істотні умови договору в редакції, яка надана позивачем до суду.

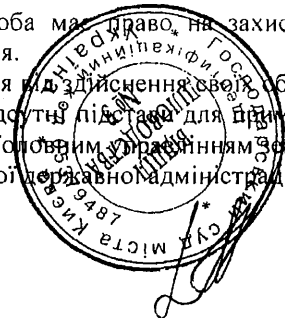
Вказані обставини свідчать про вчинення позивачем необхідних та достатніх дій, направлених на укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі, а отже не поновлення договору оренди суперечить положенням ст.33 Закону України «Про оренду землі» та положенням цивільного та господарського законодавства, що є підставою для поновлення договору оренди земельної ділянки, внаслідок чого суд дійшов висновку, що вимоги позивача про визнання укладеною між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» додаткової угоди до договору оренди від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348, на умовах, визначених угодою, в редакції, яка підписана Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена», є обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Виходячи з принципу повного, всебічного та об'єктивного розгляду всіх обставин справи, за висновками суду, вимоги про зобов'язання Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зареєструвати додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348 є безпідставними, з огляду на таке:

Статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.20 Закону України «Про оренду землі» та Положенням про Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженим рішенням №182/342 від 19.12.2002р. Київської міської ради, на вказане управління покладено повноваження зі здійснення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок.

Відповідно до ст.15 Цивільного кодексу України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Наразі, позивачем не доведено суду, що відповідач 2 ухиляється від здійснення своїх обов'язків в частині реєстрації додаткової угоди про поновлення, а відтак – відсутні підстави для примусового захисту права, яке на час винесення судового рішення не порушено Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).



Крім того, враховуючи, що предметом розгляду у цій справі є, у тому числі, вимога про визнання укладеною між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006р., на момент звернення позивача до суду у відповідача 2 взагалі відсутні правові підстави для проведення реєстраційних дій за відсутності її підписання сторонами.

Таким чином, враховуючи вищенаведене, суд дійшов висновку, що позовні вимоги до відповідача 1 підлягають задоволенню з одночасною відмовою в частині вимог до відповідача 2.

Судовий збір згідно із ст.49 Господарського процесуального кодексу України підлягає розподілу між позивачем та відповідачем 1 пропорційно задоволеним вимогам.

На підставі викладеного, керуючись ст.ст.43, 49, 75, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, суд -

ВИРІШИВ:

Позовні вимоги Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена», м.Київ до Київської міської ради, м.Київ задовольнити.

Визнати недійсним рішення №980/7216 від 15.12.2011р. Київської міської ради «Про відміну рішення №578/3039 від 08.12.2005р. Київської міської ради «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Катена» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул.Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва».

Визнати укладеною між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена» додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006р., зареєстрованого 13.04.2006р. за №66-6-00348, на умовах, визначених угодою, в редакції, яка підписана Товариством з обмеженою відповідальністю «Катена», а саме:

«Додаткова угода до договору оренди земельної ділянки

м.Київ

Київська міська рада, місцезнаходження: м.Київ, вул.Хрещатик, 36, код ЄДРПОУ 22883141 – далі у тексті «Орендодавець», в особі Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича, який діє на підставі ст.42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ст.33 Закону України «Про оренду землі», з одного боку та Товариство з обмеженою відповідальністю «Катена», місцезнаходження: 01025, м.Київ, вул.Володимирська, 18/2, кв.17, код ЄДРПОУ 32961804, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи АОО №016412, місце проведення державної реєстрації Шевченківська районна у місті Києві державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 24.05.2004р., номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 10741200000010126 – далі у тексті – «Орендар», в особі директора Краковської Елеонори Михайлівни, що мешкає в м.Києві, вул.Володимирська, 18/2, кв.17, яка діє на підставі статуту, зареєстрованого Шевченківською районною у м.Києві державною адміністрацією 24.05.2004р., реєстраційний №21362 – з другої сторони, уклали дану додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. (далі у тексті – додаткова угода) про нижченаведене:

1. У відповідності із п.11.7 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р., зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 13.04.2006р. за №66-6-00348, сторони дійшли згоди поновити договір оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. на новий строк (5 (п'ять) років).

2. Сторони дійшли згоди викласти п.4.2 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. в наступній редакції:

«4.2. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється на рівні трикратного розміру земельного податку, тобто, у розмірі 3 (трьох) відсотків від її нормативної грошової оцінки.»

3. Дана додаткова угода є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р.

4. Всі інші положення договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006р. залишаються без змін.

5. Дана додаткова угода складається у двох примірниках.

Орендодавець:
Київський міський голова
_____ Л.М.Черновецький

Орендар:
Директор
_____ Е.М.Краковська»

В задоволенні позовних вимог Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена», м.Київ до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ відмовити.

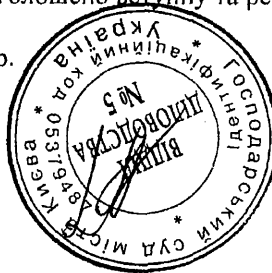
Стягнути з Київської міської ради (01001, м.Київ, Шевченківський район, вул.Хрещатик, буд.16, ЄДРПОУ 02670408) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Катена» (01025, м.Київ, вул.Володимирська, буд.18/2, кв.17, ЄДРПОУ 32961804) судовий збір в сумі 715,33 грн.

Видати наказ після набрання судовим рішенням законної сили.

У судовому засіданні 23.05.2012р. оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Повне рішення складено 28.05.2012р.

Суддя



М.О.Любченко



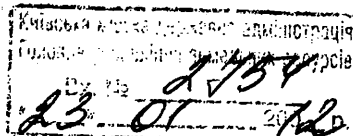
МЗР

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VIII СЕСІЯ VI СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

15.12.2014 № 980/7216



Про відміну рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва»

Керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 22 Закону України «Про столицю України - місто-герой Київ», статтею 31 Закону України «Про оренду землі», статтею 9 Земельного кодексу України, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмінити рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 570/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва».

2. Відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,46 га на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва від 13.04.2006 № 66-6-00348, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» на підставі рішення Київської міської ради від 08.12.2005 № 578/3039 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» земельної ділянки для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Березняківській, 30-в у Дніпровському районі м. Києва».

3. Головному управлінню земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації):

3.1. Проінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «КАТЕНА» про прийняття цього рішення.

3.2. Зняти з реєстрації договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 №66-6-00348

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київради з питань земельних відносин, містобудування та архітектури.

Київський міський голова



Л. Черновецький

УКРАЇНА **ДОГОВІР** УКРАINE
оренди земельної ділянки

м. Київ, четвертого квітня дві тисячі шостого року.

Київська міська рада, ідентифікаційний код 22883141, місцезнаходження м. Київ, вул. Хрещатик, 36 – 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 **товариство з обмеженою відповідальністю “КАТЕНА”**, ідентифікаційний код 32961804, місцезнаходження м. Київ, вул. Ежена Потье, буд.14, літ. “А”, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія АОО № 016412, місце проведення державної реєстрації Шевченківська районна у місті Києві державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 24.05.2004 р. номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 1 074 120 0000 010126 – далі у тексті – **“Орендар”**, в особі директора **Шакотько Катерини Валеріївни**, що мешкає в Київській обл., м.Обухів, вул.Київська, буд.170, кв.28, яка діє на підставі Статуту, зареєстрованого Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 24 травня 2004 р., реєстраційний № 21362– 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 08.12.2005 р. № 578/3039, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (строкове платне користування) Земельну ділянку (далі об’єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об’єкт оренди

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

- місце розташування – вул. Березняківська, 30-в у Дніпровському районі м. Києва;
- розмір – **4570 (чотири тисячі п’ятсот сімдесят) кв.м.**;
- цільове призначення – для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом;
- кадастровий номер – **8000000000:90:137:0106**.

2.2. Згідно з витягом з технічної документації № Ю-37784/2006 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 31.03.2006 № 191 нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 951808 (дев’яток п’ятдесят одну тисяча вісімсот вісім) гривень та 55 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. Визначено, що орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар самостійно вносить Орендодавцю за Земельною ділянкою у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 1.5 (одна п’ятьдесят тисяч) відсотків від її нормативної грошової оцінки.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

4.3. У випадку, якщо цей Договір не підписаний орендарем в установленому законодавством порядку протягом п'яти місяців з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради, зазначеного у п.1.1 Договору, розмір орендної плати (зазначений у п. 4.2. Договору) на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у п'ятикратному розмірі, але не більше десяти відсотків на місяць від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

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

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

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

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок 33214812600005 КЕКД 13050200 у УДК у м. Києві, МФО 820019. Одержувач ВДК у Дніпровському р-ні 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.

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

4.9. Розмір орендної плати може переглядатись у випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.

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

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

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

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

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

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

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення Земельної ділянки

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

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

УКРАЇНА UKRAINE

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 вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акту приймання-передачі Земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання витягу з технічної документації 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 намір 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;
- забезпечити доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів;
- повернути ділянку орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання згідно з умовами цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством звітати про результати використання ділянки району за місцем розташування Земельної ділянки про єднату орендну плату;
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 21.12.2004 № 19-12917, Київської міської санітарно-епідеміологічної станції від 24.05.2005 № 3517, Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 07.07.2005 № 06-06-25/3900, Головного управління культури, мистецтва та охорони культурної спадщини від 15.12.2004 № 001-09/7218;
- проектом будівництва житлового будинку передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій ніж одне машиномісце на кожну квартиру у цьому будинку;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового будинку;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва" (із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1223 та від 28.12.2004 № 1051/2461);
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 5 % загальної площі будинку (крім службової) на підставі п. 68 рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 "Про бюджет м. Києва на 2005 рік";
- відповідно до рішення Київської міської ради від 28.12.2004 № 1050/2460 "Про бюджет м. Києва на 2005 рік" сплатити до цільового фонду спеціального фонду міського бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат на будівництво загальної площі цього житлового будинку, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, встановленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
- 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;
- припинення в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря.

укладати юридично: Особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує Земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом півроку), порушення строків завершення забудови Земельної ділянки, встановлених п. 8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;

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

11.6. Розірвання цього Договору не потребує укладання додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.

11.7. Поновлення Договору:

- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір 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. Орендар не має свого права чи заперечення щодо передачі Земельної ділянки або її частини в суборенду за умов прийняття в установленому законодавством порядку відповідно до законодавства України.

13.3. Умови суборенди Земельної ділянки повинні бути визначені в окремому Договорі і не суперечити йому.

Увага: Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

- 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 Першій Київській державній нотаріальній конторі.
- 14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:
- план Земельної ділянки;
 - кадастровий план Земельної ділянки;
 - акт визначення меж Земельної ділянки в натурі (на місцевості);
 - акт приймання-передачі Земельної ділянки.
- 14.4. Сторонам роз'яснено зміст ст. 18 Закону України "Про оренду землі" та ст.125 Земельного кодексу України.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР



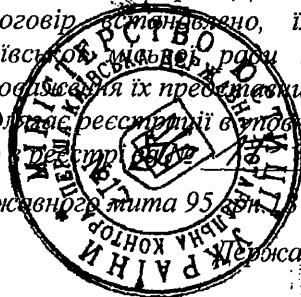
Місто Київ, четвертого квітня дві тисячі шостого року.

Цей договір посвідчено мною, ПЕТРОВОЮ Т.М. державним нотаріусом Першої київської державної нотаріальної контори. Договір підписано у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради та товариства з обмеженою відповідальністю "КАТЕНА" і повноваження їх представників перевірено.

Цей договір підписано, реєстровано в уповноваженому органі.

Зареєстровано

Стягнуто державного збору 95 грн. 75 коп.



Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 13 квітня 2006 р. за № 66-6-00348 кн. 13 записів державної реєстрації договорів.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 8000000000:90:137:0106



62.52

15 9.56

А

Б

1 5.16

2

12.95

3

23.89

14 13.19

Д

13

4570 кв.м

31.99

В

Масштаб - 1 : 500

Опис меж

А

КП по утриманню житлового господарства Дніпровського району м.Киева

Б

Госпророзрахункова творчо-виробнича асоціація "Укркінокадр"

В

Вищий навчальний заклад "Київський університет ринкових відносин" у формі ТОВ

Г

КП по утриманню житлового господарства Дніпровського району м.Киева

Д

Управління освіти Дніпровської районної у м. Києві державної адміністрації (загальноосвітня середня школа № 81)

А

Начальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)

А. Муховиков



Всього пронумерованих, прошнурованих
разом підписаних та припечатаних
підаркушів
Нотаріус

[Handwritten signature]



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

19 травня 2014 року

Справа № 5011-62/3230-2012

Вищий господарський суд України у складі колегії суддів:
Головуючого судді
суддів

Прокопанич Г.К.
Алеєвої І.В.
Євсікова О.О.

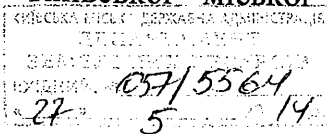
за участю представників:

Позивача: Бачинської А.Ю., дов. № б/н від 04.11.2013 року;
Відповідача -1: Дудник Л.В., дов. № 225-КР-227 від 21.03.2014 року;
Відповідача -2: Якимець О.І., дов. № 05703-8243 від 24.04.2013 року;

розглянувши касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю "Катена" на рішення господарського суду міста Києва від 27.05.2013 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 05.11.2013 року у справі № 5011-62/3230-2012 господарського суду міста Києва за позовом товариства з обмеженою відповідальністю "Катена" до відповідача -1 Київської міської ради
відповідача -2 Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
про визнання рішення недійсним, спонукання до укладення додаткової угоди

ВСТАНОВИВ:

У березні 2012 року товариство з обмеженою відповідальністю "Катена" звернулось до господарського суду міста Києва з позовом до Київської міської ради, Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), просило визнати недійсним рішення Київської міської ради № 980/7216 від 15.12.2011 року; вважати укладеною додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006 року в редакції, викладеній у позовній заяві; зобов'язати Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської



державної адміністрації) зареєструвати вказану додаткову угоду (т. 1, а.с. 2-12).

Позовні вимоги мотивовано тим, що позивач належно виконував умови договору оренди землі, тому має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

Рішенням господарського суду міста Києва від 23.05.2012 року (суддя Любченко М.О.), залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 15.08.2012 року (головуючий Зубець Л.П., судді Новіков М.М., Мартюк А.І.) (т. 3, а.с. 79-87) позов щодо Київської міської ради задоволено. У задоволенні позовних вимог до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відмовлено (т. 3, а.с. 11-16).

Постановою Вищого господарського суду України від 20.11.2012 року (головуючий Дроботова Т.Б., судді Волковицька Н.О., Данилова М.В.) рішення господарського суду міста Києва від 23.05.2012 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 15.08.2012 року скасовано в частині визнання укладеною між товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" та Київською міською радою додаткової угоди до договору оренди землі від 04.04.2006 року (т. 3, а.с. 121-126).

Рішенням господарського суду міста Києва від 27.05.2013 року (головуючий Васильченко Т.В., судді Блажівська О.Є., Босий В.П.), залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 05.11.2013 року (головуючий Михальська Ю.Б., судді Отрюх Б.В., Тищенко А.І.) (т. 4, а.с. 1847-189) у задоволенні позову відмовлено (т. 4, а.с. 95-102).

Оскаржені судові акти мотивовано відсутністю переважного права на пролонгацію договору оренди у зв'язку з неналежним виконанням його умов.

Не погодившись з прийнятими судовими актами, товариство з обмеженою відповідальністю "Катена" звернулось до Вищого господарського суду України з касаційною скаргою, просило оскаржені судові рішення скасувати та прийняти нове про задоволення позову (т. 4, а.с. 195-205).

Ухвалою Вищого господарського суду України від 31.03.2014 року касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю "Катена" прийнято до провадження та призначено до розгляду на 14.04.2014 року (т. 4, а.с. 193-194).

У судовому засіданні 14.04.2014 року оголошувалась перерва до 17.04.2014 року.

Ухвалою Вищого господарського суду України від 17.04.2014 року продовжено строк розгляду касаційної скарги, розгляд справи відкладено на 19.05.2014 року (т. 4, а.с. 228-229).

Колегія суддів, вивчивши матеріали справи, вислухавши представників сторін, обговоривши доводи касаційної скарги, дослідивши правильність застосування господарськими судами першої та апеляційної інстанцій норм матеріального і процесуального права вважає, що касаційна скарга підлягає задоволенню з огляду на наступне.

Згідно ч. 1 ст. 111⁷ Господарського процесуального кодексу України переглядаючи у касаційному порядку судові рішення, касаційна інстанція на



підставі встановлених фактичних обставин справи перевіряє застосування судом першої чи апеляційної інстанції норм матеріального і процесуального права.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що 08.12.2005 року Київською міською радою було прийнято рішення № 578/3039, яким вирішено передати в оренду товариству з обмеженою відповідальністю "Катена" земельну ділянку для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Березняківській, 30в у Дніпровському районі м. Києва (т. 1, а.с. 37-38).

На виконання вказаного рішення 04.04.2006 року між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" було укладено договір оренди земельної ділянки, відповідно до умов якого орендодавець за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду (строкове платне користування) для будівництва житлового будинку з приміщеннями соціально-громадського призначення та підземним паркінгом земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:137:0106) загальною площею 4 570 кв. м по вул. Березняківській, 30в у Дніпровському районі м. Києва (т. 1, а.с. 21-26).

Згідно п. 3.1 договору його укладено на 5 років.

Відповідно до п. 4.2, 4.5 договору річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі 1,5 відсотка від її нормативної грошової оцінки. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою та внесення змін до договору.

У пункті 11.7 договору сторони погодили, що після закінчення строку, на який було укладено 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 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.

13.04.2006 року зазначений договір було зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис № 66-6-00348 у книзі записів державної реєстрації договорів.

За актом приймання-передачі від 13.04.2006 року товариство з обмеженою відповідальністю "Катена" прийняло, а Київська міська рада, відповідно, передала вищевказану земельну ділянку (т. 1, а.с. 27).

Відповідно до ч. 2 ст. 125 Земельного кодексу України (в редакції, чинній станом на 04.04.2006 року) право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

Суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що договір оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року набрав чинності 13.04.2006 року та діяв до 13.04.2011 року.

Місцевим та апеляційним господарськими судами встановлено, що листом від 10.01.2011 року позивач звернувся до Київської міської ради з повідомленням про намір продовжити дію договору оренди земельної ділянки



від 04.04.2006 року (т. 1, а.с. 28-29).

13.01.2012 року позивач звернувся до Київської міської ради з листом-повідомленням про намір поновити договір оренди землі від 04.04.2006, до якого було додано примірник додаткової угоди (т. 1, а.с. 31-32, 35).

Листом від 13.02.2012 року № 05-358/3581 Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомило позивача про розгляд його листа від 13.01.2012 року про поновлення договору оренди землі від 04.04.2006 року та проінформувало, що 15.12.2011 року Київською міською радою було прийнято рішення № 980/7216, згідно п. 2 якого відмовлено у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,46 га на вул. Березняківській, 30в у Дніпровському районі міста Києва від 13.04.2006 року № 66-6-00348, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" на підставі рішення Київської міської ради від 08.12.2005 року № 578/3039 (т. 4, а.с. 162).

Відповідно до п. 1 ст. 116 Земельного кодексу 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.

Згідно ст. 13 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній станом на 13.04.2011 року) по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди

28*4419902*1*

землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що згідно платіжних доручень та квитанцій плата за землекористування здійснювалась позивачем з порушенням встановлених договором строків та обсягів передбачених пунктами 4.2, 4.7 договору (т. 1, а.с. 133-150; т. 2, а.с. 1-27).

Враховуючи зазначене суди дійшли висновку, що обов'язок зі сплати орендної плати за договором позивачем належним чином не виконувався.

Також місцевий господарський суд, з яким погодилась і апеляційна інстанція, дійшов висновку про невиконання товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" обов'язків, визначених п. 8.4 договору оренди, оскільки не розпочато будівництво, що призвело до використання об'єкту оренди протягом дії договору не за цільовим призначенням.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що позивач звернувся до Київської міської ради з проханням продовжити дію договору на інших умовах, оскільки договором оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року розмір орендної плати був визначений у розмірі 1,5% від нормативної грошової оцінки землі, тоді як у проекті додаткової угоди розмір орендної плати становив 3%.

Суди дійшли висновку, що сторони не досягли домовленості щодо орендної плати як істотної умови договору, що в силу ч. 3 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" припиняє переважне право орендаря на укладення договору оренди землі.

Встановивши неналежне виконання товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" умов договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року, тоді як за умовами ч. 1 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" переважне право позивача на пролонгацію договору оренди виникає лише за умов належного виконання останнім своїх обов'язків за договором оренди, який закінчив свою дію, місцевий господарський суд, з яким погодилась

|||||
*28*4419902*1*

і апеляційна інстанція, дійшов висновку про відмову у позові.

Пунктом 1 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2012 року № 6 "Про судові рішення" роз'яснено, що рішення з господарського спору повинно прийматись у цілковитій відповідності з нормами матеріального і процесуального права та фактичними обставинами справи, з достовірністю встановленими господарським судом, тобто, з'ясованими шляхом дослідження та оцінки судом належних і допустимих доказів у конкретній справі.

Оскаржені судові акти вказаним вимогам не відповідають з наступних підстав.

Відмовляючи у задоволенні позову, суди попередніх інстанцій виходили з того, що товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" неналежно виконувались умови договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року, що виключає можливість переважного права на пролонгацію договору згідно ч. 1 ст. 33 Закону України "Про оренду землі".

Проте, такі висновки судів попередніх інстанцій є хибними.

Відповідно до п. 2.17 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року № 6 "Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин" у вирішенні спорів, пов'язаних з поновленням (продовженням) договорів оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, судам слід враховувати положення статті 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", який набрав чинності з 12.03.2011 року).

Відповідно до ч. 1 ст. 111¹² Господарського процесуального кодексу України вказівки, що містяться у постанові касаційної інстанції, є обов'язковими для суду першої інстанції під час нового розгляду справи.

Залишаючи без змін рішення місцевого господарського суду в частині визнання недійсним рішення Київської міської ради № 980/7216 від 15.12.2011 року, касаційна інстанція визнала обґрунтованим висновок судів попередніх інстанцій про те, що позивач продовжує користуватись майном, у даному випадку земельною ділянкою після спливу строку договору при відсутності заперечень з боку орендодавця, тому договір вважається поновленим на тих самих умовах і на той же самий строк.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що позивач продовжував користуватись спірною земельною ділянкою після закінчення строку договору, що підтверджується довідкою Державної податкової інспекції у Дніпровському районі м. Києва від 01.11.2013 року № 9292/10/26-53-15-03-12 (т. 4, а.с. 171).

Також місцевим та апеляційним господарськими судами встановлено відсутність протягом місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення Київської міської ради про заперечення у поновленні договору оренди землі.

Отже, вищевикладене свідчить про те, що відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній станом на 13.04.2011 року) договір оренди земельної ділянки є поновленим з 14.04.2011 року на той самий


*28*4419902*1*

строк і на тих самих умовах, що були визначені сторонами, за винятком положення щодо розміру орендної плати.

Як зазначалось вище, договір оренди земельної ділянки було укладено 04.04.2006 року, тобто, до набуття чинності Податковим кодексом України.

Відповідно до п. 288.4-288.5.2 ст. 288 Податкового кодексу України розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки; не може перевищувати: а) для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), - 3 відсотки нормативної грошової оцінки; б) для земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів - чотирикратний розмір земельного податку, що встановлюється цим розділом; в) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, - 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, позивачем запропонована нова редакція пункту 4.2 договору оренди земельної ділянки, що відповідає положенням пунктів 288.4 – 288.5 ст. 288 Податкового кодексу України та не зумовлює зменшення, а навпаки, передбачає збільшення надходжень до бюджету сум орендної плати за користування спірною земельною ділянкою.

Крім того, діюче законодавство не забороняє стороні одночасно з пропозицією про поновлення договору оренди пропонувати і внесення змін до договору, у тому числі і в частині приведення орендної плати у відповідність до вимог чинного законодавства.

Як зазначалось вище, суди попередніх інстанцій відмовили у позові з огляду на неналежне виконання позивачем умов договору оренди, посилаючись при цьому на ч. 1 ст. 33 Закону України "Про оренду землі".

Проте, суди не звернули увагу, що для застосування вказаної норми потрібно перш за все наявність інших осіб, перед якими орендар має переважне право (наприклад, проведення земельних торгів, ін.).

Також ні місцевий, ні апеляційний господарські суди не звернули уваги на те, що товариство з обмеженою відповідальністю "Катена" у позовній заяві посилалось на ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (т. 1, а.с. 3), застосування якої не збігається з ч. 1 ст. 33 вказаного Закону.

Слід зазначити, що неналежне виконання орендарем умов договору тягне за собою можливість розірвання такого договору у порядку встановленому чинним законодавством, тобто, породжує спір з інших правових підстав.

Відповідно до ч. 2 ст. 111⁷ Господарського процесуального кодексу України касаційна інстанція не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові господарського суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність

*28*4419902*1*

того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати нові докази або додатково перевіряти докази.

Згідно п. 2 ч. 1 ст. 111⁹ Господарського процесуального кодексу України касаційна інстанція за результатами розгляду касаційної скарги має право скасувати рішення першої інстанції або постанову апеляційної інстанції повністю або частково і прийняти нове рішення.

Відповідно до п. 11 постанови пленуму Вищого господарського суду України № 11 від 24.10.2011 року "Про деякі питання практики застосування розділу XII¹ Господарського процесуального кодексу України" у разі коли за результатами перевірки судом касаційної інстанції буде встановлено, що фактичні обставини, які входять до предмета доказування у цій справі, з'ясовані судом першої або апеляційної інстанції з достатньою повнотою, однак допущено помилки у застосуванні норм матеріального права, у зв'язку з чим висновки суду першої і апеляційної інстанції не відповідають цим обставинам, суд касаційної інстанції приймає нове рішення (пункт 2 статті 111⁹ ГПК України).

Враховуючи те, що судами попередніх інстанцій було у повній мірі встановлено всі обставини, які мають значення для даної справи, проте, таким обставинам була дана неправильна правова оцінка та невірно були застосовані норми матеріального права, суд касаційної інстанції вважає за необхідне скасувати постановлені у справі судові акти та прийняти нове рішення.

Частиною 3 ст. 84 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що у спорі, що виник при укладанні або зміні договору, в резолютивній частині вказується рішення з кожної спірної умови договору, а у спорі про спонукання укласти договір-умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект договору.

Зазначена правова позиція викладена у Інформаційному листі Вищого господарського суду України від 13.08.2008 року № 01-8/482 "Про деякі питання застосування норм Господарського процесуального кодексу України, порушені у доповідних записках про роботу господарських судів у першому півріччі 2008 року" п. 24, якого роз'яснено, що частиною третьою статті 84 ГПК України передбачено, що у спорі про спонукання укласти договір у резолютивній частині рішення зазначаються умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект договору. Відповідна частина може мати орієнтовано такий вигляд: "Вважати договір (найменування договору) укладеним на умовах поданого (найменування позивача) проекту цього договору".

Керуючись ст.ст. 111⁷, 111⁹ – 111¹¹ Господарського процесуального кодексу України, Вищий господарський суд України,

ПОСТАНОВИВ:

Касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю "Катена" задовольнити.

Рішення господарського суду міста Києва від 27.05.2013 року та

28*4419902*1*

постанову Київського апеляційного господарського суду від 05.11.2013 року у справі № 5011-62/3230-2012 скасувати.

Прийняти нове рішення, яким позов товариства з обмеженою відповідальністю "Катена" до Київської міської ради про визнання укладеною між товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" та Київською міською радою додаткової угоди до договору оренди землі від 04.04.2006 року задовольнити.

Визнати укладеною між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "Катена" додаткову угоду до договору оренди від 04.04.2006 року на умовах, визначених угодою та в редакції, підписаній товариством з обмеженою відповідальністю "Катена", а саме:

"Додаткова угода до договору оренди земельної ділянки

Київська міська рада, місцезнаходження: м. Київ, вул. Хрещатик, 36, код ЄДРПОУ 22883141 – далі у тексті "Орендодавець", в особі _____, який діє на підставі ст. 42 Закону України "місцеве самоврядування в Україні" та ст. 33 Закону України "Про оренду землі", з одного боку та товариство з обмеженою відповідальністю "Катена", місцезнаходження: 01025, м. Київ, вул. Володимирська, 18/2, кв. 17, код ЄДРПОУ 32961804, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи АОО № 016412, місце проведення державної реєстрації Шевченківська районна державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 24.05.2004 року номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 1 074 120 0000 010126 – далі у тексті – "Орендар", в особі директора Краковської Єлеонори Михайлівни, що мешкає в місті Києві, вул. Володимирська, 18/2, кв. 17, яка діє на підставі Статуту, зареєстрованого Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією 24 травня 2004 року, реєстраційний № 21362 – з другої сторони, уклали дану додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року (далі у тексті – Додаткова угода) про нижченаведене:

1. У відповідності із п. 11.7 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року (зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 13.04.2006 року за № 66-6-00348) сторони дійшли згоди поновити договір оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року на новий строк (5 (п'ять) років).

2. Сторони дійшли згоди викласти п. 4.2 договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року в наступній редакції:

"4.2. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється на рівні трикратного розміру земельного податку, тобто у розмірі 3 (трих) відсотків від її нормативної грошової оцінки."

3. Дана додаткова угода є невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006 року.

4. Всі інші положення договору оренди земельної ділянки від 04.04.2006

*28*4419902*1*

року залишаються без змін.

5. Дана додаткова угода складається у двох примірниках.

Орендодавець:

Орендар:".

Головуючий суддя

Г.К. Прокопанич

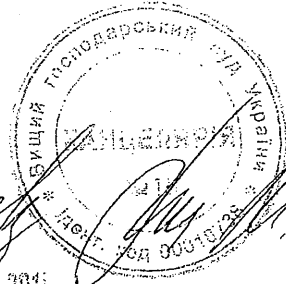
Судді:

І.В. Алєєва

З оригіналом згідно

О.О. Євсіков

Сергій
22 ТРА 2016



*28*4419902*1*



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Міщенко О.Г.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 09.12.2016
№08/231 – 4870/ІР в установленому порядку.

Дутці Л.Я.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Спасибку О.Г. – до відома

В.ПРОКОПІВ

“09” грудня 2016 року
№ 08/231 – 4870/ІР



ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

“ 8 ” грудня 2016 р.

№ 08/279-08-153

Заступнику міського
голови-секретарю Київради
Прокопіву В.В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до Регламенту Київської міської ради направляю для реєстрації та включення до проекту порядку денного чергового пленарного засідання сесії Київської міської ради проект рішення Київської міської ради «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 13.04.2006 №66-6-00348, укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю “КАТЕНА”.

Доповідач на пленарному засіданні:

- Странніков А.М. - депутат Київської міської ради.

З повагою

Депутат Київської міської ради

А.Странніков