

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки

УКРАЇНА UKRAINE

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

Київська міська рада, код ЄДРПОУ 22883141, розташована в місті Києві, вул. Хрещатик, 36, зареєстрована Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 02.06.1992 року за № 1 074 120 0000 007314 – дані у тексті – «Орендодавець», в особі Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича, що мешкає в місті Києві, Кловський узвіз 9/2, кв. 40 та діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” – з однієї сторони, та акціонерне товариство холдингова компанія „Київміськбуд”, код ЄДРПОУ 23527052, розташоване в місті Києві, вул. Суворова, 4/6, зареєстроване Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 10.08.1995 року за № 1 070 108 0003 000182 – дані у тексті «Орендар», – в особі президента – Голови правління Шилока Петра Степановича, який мешкає в місті Києві, пр. Героїв Сталінграда, буд. 10а, корп. 2, кв. 55 та діє на підставі Статуту, зареєстрованого Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 03.04.2007 року за № 10701050007000182, та Протоколу № 6 чергових Загальних зборів акціонерів акціонерного товариства холдингової компанії «Київміськбуд» від 31.05.2006 року - з другої сторони які разом іменуються "Сторони" та кожна окремо як "Сторона", уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 28.08.2008 року № 149/149, 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 – у 2-му мікрорайоні житлового масиву Позняки у Дарницькому районі м. Києва;
- розмір – 17,8300 (сімнадцять цілих вісім тисяч триста десятитисячних) га;
- цільове призначення – для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб;
- кадастровий номер – 8000000000:90:146:0029.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації №10-23221/2008 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 30.09.2008 № 663 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 43327541 (сорок три мільйони триста двадцять сім тисяч п'ятсот сорок одну) грн. та 72 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 10 (десять) років.

4. Орендна плата

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

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 3 (трих) відсотків від її нормативної грошової оцінки. Об'єкт оренди вноситься в реєстр орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням щорічних індексів інфляції, визначених законодавством.

4.3. У випадку, якщо цей Договір підписаний Орендарем, не устанавленому законодавством порядку протягом п'яти місяців з моменту набуття чинності цього Закону Київрадою Київської міської ради,

зазначеного у п. 1.1. цього Договору, розмір орендної плати (зазначений у п. 4.2. Договору, період, аналогічний терміну протрочення укладання договору оренди землі, встановлюється п'ятикратному розмірі, але не більше десяти відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки.

4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у п'ятикратному розмірі, орендна плата 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 33213812700003, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Дарницькому районі м. Києва, ідентифікаційний код 26077885. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

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

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

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

4.11. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, паркування 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 проєкту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проєкту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар;

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

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

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

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

7. Умови повернення Земельної ділянки

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

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

порядку

8. Права та обов'язки Сторін

- Орендодавець має право вимагати від Орендаря:
- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
 - дотримання місцевих правил забудови;
 - своєчасною внесення орендної плати;
 - дострокового розірвання цього Договору;
 - підшкодування 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 ціли та інших умов, на яких вона продеться;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акта 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 розташованій на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головного

- мистецтв та охорони культурної спадщини від 28.04.2005 року № 001-09/2391, Кн. комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень „Київзеленбуд” від 20.01.2007 року № 148-88, Дніпровського басейнового управління водних ресурсів від 01.12.2005 року № ДД/8-1230, Дарницької районної в м. Києві ради від 14.04.2005 року № 490, державного комунального підприємства „Плесо” від 26.04.2005 року № 514, акціонерної енергопостачальної компанії „Київенерго” від 01.03.2005 року № Д11-23/39888/60219, Головного управління земельних ресурсів від 22.11.2007 року № 05-2238;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.2003 року №271/431 „Про найову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва”;
 - питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (як обстеження зелених насаджень від 16.11.2004 року № 203) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
 - забезпечити вільний проїзд та прохід до суміжних землекористувачів та вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
 - проектом будівництва житлових будинків передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири у цих будинках;
 - у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;
 - передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 7% загальної площі квартир (крім службового житла) в цих житлових будинках на підставі пункту 38 рішення Київської міської ради від 17.01.2008 року № 3/4475 „Про бюджет м. Києва на 2008 рік”;
 - сплачувати до цільового фонду спеціального фонду міського бюджету міста Києва на розвиток будівництва до моменту здачі в експлуатацію кошти в розмірі 5 % витрат з будівництва, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установлені Міністерством регіонального розвитку і будівництва України для міста Києва станом на день оплати, на підставі пункту 39 рішення Київської міської ради від 17.01.2008 № 3/4475 „Про бюджет м. Києва на 2008 рік”;
 - частину земельної ділянки в межах прибережних захисних смуг використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних) відповідно до вимог статті 61 Земельного кодексу України;
 - у п'ятидесятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки.
- 8.5. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

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

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

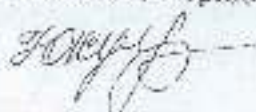
11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

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

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

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря.



Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- 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 скологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує оренду плати, порушення строків завершення забудови Земельної ділянки, встановлених п.8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;

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

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

11.7. Поновлення Договору:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Суборенда Земельної ділянки

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

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

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

14. Прикінцеві положення

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

14.2. Цей Договір складається з трьох примірників. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавчого органу (Київська районська державна адміністрація), один – для зберігання у Київському міському головному управлінні.

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

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

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

14.5. Сторонам роз'яснено зміст ст. 18 Закону України «Про оренду земельної ділянки» Земельного кодексу України.

ПІДПИСИ СТОРІН

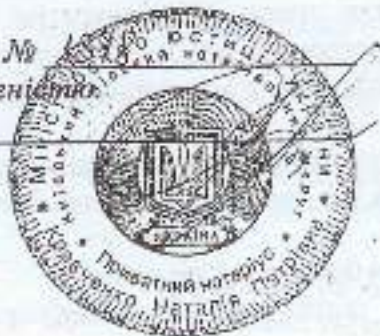
<p>ОРЕНДОДАВЕЦЬ</p> <p>Київський міський голова</p>   <p>Л. М. Черповецький</p>	<p>ОРЕНДАР</p> <p>Голова управління-Президент</p>   <p>П. С. Шлюк</p>
--	--

Місто Київ, 20 лютого 2008 року цей договір посвідчено мною, Кравченко П.П., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, акціонерного товариства холдингової компанії «Київміськбуд», і повноваження їх представників перевірено.

Цей договір підлягає реєстрації в уповноваженому органі.

На прохання сторін та в зв'язку з виробничою необхідністю Договір посвідчено в приміщенні Київської міської ради за адресою: місто Київ, вулиця Хрещатик, 36.

Зареєстровано в реєстрі за №
Справлено плату за домовленістю.
Приватний нотаріус



Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "22" лютого 2008 р. за № 63-6-00515 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Handwritten signature