



# ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98. E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

## РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

25.05.2017

Справа №910/4193/17

**За позовом** Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради  
**до** Публічного акціонерного товариства «Київський річковий порт»  
**третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача**  
**третьою особою, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача**

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріверсайд Девелопмент ЛТД»
2. Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
3. Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
4. Державна архітектурно-будівельна інспекція України

**про** розірвання договору оренди № 3816 від 13.10.2016 та повернення земельної ділянки

Суддя Сівакова В.В.

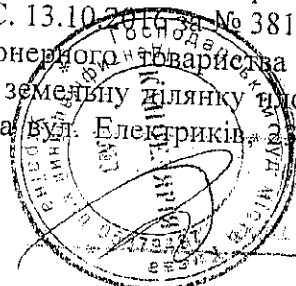
### Представники сторін:

від прокуратури Винник О.О. – посвідчення № 036704 від 15.12.2015  
від позивача Перепелицін К.М. – по дов. № 225-КМГ-622 від 28.02.2017  
від відповідача Сетов М.О. – по дов. № 01-29-76 від 21.03.2017  
від третьої особи-1 не з'явився  
від третьої особи-2 не з'явився  
від третьої особи-3 не з'явився  
від третьої особи-4 не з'явився

### СУТЬ СПОРУ:

На розгляд Господарського суду міста Києва передані вимоги Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до Публічного акціонерного товариства «Київський річковий порт» про

- розірвання договору оренди земельної ділянки, що розташована на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва площею 4,5659 га (кадастровий номер 8 000 000 000:85:319:0085), укладений між Київською міською радою та Публічним акціонерним товариством «Київський річковий порт», який посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А.С. 13.10.2016 за № 3816;
- зобов'язання Публічного акціонерного товариства «Київський річковий порт» повернути Київській міській раді оренди земельну ділянку площею 4,5659 га (кадастровий номер 8 000 000 000:85:319:0085) на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м.



\*17441481\*1\*0\*

Києва у стані, придатному для її подальшого використання.

Обґрунтовуючи вимоги прокуратура зазначає, що відповідач порушує умови договору оренди, оскільки використовує земельну ділянку для цілей не передбачених умовами договору. На думку прокуратури це є істотним порушенням умов договору, а тому на підставі ст. 651 Цивільного кодексу України договір підлягає розірванню та земельна ділянка поверненню територіальній громаді м. Києва.

В позовній заяві міститься клопотання про забезпечення позову шляхом заборони Публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт» та будь-яким іншим особам, з якими укладено договори про здійснення будівельних робіт на земельній ділянці площею 4,5659 га на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва вчиняти будь-які дії щодо проведення будівельних та вишукувальних робіт з реконструкції майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва, а також заборонити здійснювати будь-які дії із вказаною земельною ділянкою.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 20.03.2017 порушено провадження у справі № 910/4193/17 та призначено справу до розгляду на 11.04.2017.

Відповідачем 22.03.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про надання можливості ознайомитись з матеріалами справи.

10.04.2017 Громадською організацією «Громадська солідарність «Браття» до відділу діловодства суду подано клопотання про залучення її до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача.

Суд розглянувши дане клопотання в судовому засіданні 11.04.2017 відмовив його задоволенні.

Суд розглянувши в судовому засіданні 11.04.2017 клопотання прокуратури про забезпечення позову відмовив в його задоволенні, з огляду на наступне

Відповідно до ст. 66 Господарського процесуального кодексу України господарський суд за заявою сторони, прокурора або з власної ініціативи має право вжити передбачених статтею 67 цього Кодексу заходів до забезпечення позову. Забезпечення позову допускається в будь-якій стадії провадження у справі, якщо невжиття таких заходів може утруднити чи зробити неможливим виконання рішення господарського суду.

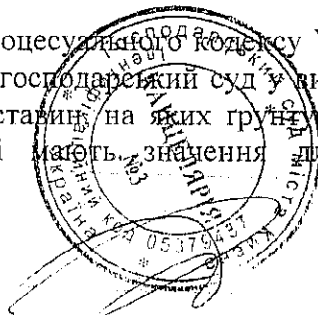
Статтею 67 Господарського процесуального кодексу України визначено заходи забезпечення позову, зокрема позов забезпечується шляхом заборони відповідачеві вчиняти певні дії; шляхом заборони іншим особам вчиняти дії, що стосуються предмета спору.

Згідно з ч. 3 п. 3 постанови Пленуму Вишого господарського суду України № 16 від 26.12.2011 «Про деякі питання практики застосування заходів до забезпечення позову» адекватність заходу до забезпечення позову, що застосовується господарським судом, визначається його відповідністю вимогам, на забезпечення яких він вживається. Оцінка такої відповідності здійснюється господарським судом, зокрема, з урахуванням співвідношення прав (інтересу), про захист яких просить заявник, з вартістю майна, на яке вимагається накладення арешту, або майнових наслідків заборони відповідачеві вчиняти певні дії.

Відповідно до п. 1 постанови Пленуму Вишого господарського суду України № 16 від 26.12.2011 «Про деякі питання практики застосування заходів до забезпечення позову» особа, яка подала заяву про забезпечення позову, повинна обґрунтувати причини звернення із заявою про забезпечення позову. З цією метою та з урахуванням загальних вимог, передбачених статтею 33 ГПК України, обов'язковим є подання доказів наявності фактичних обставин, з якими пов'язується застосування певного заходу до забезпечення позову.

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

Згідно ст. 32 Господарського процесуального кодексу України доказами у справі є будь-які фактичні дані, на підставі яких господарський суд у визначеному законом порядку встановлює наявність чи відсутність обставин, на яких ґрунтуються вимоги і заперечення сторін, а також інші обставини, які мають значення для правильного вирішення господарського спору.



Заявником не наведено та не надано достатньо обґрунтованих даних про існування обставин, що призведуть до неможливості чи утруднення виконання рішення суду.

Відповідачем в судовому засіданні 11.04.2017 подано клопотання про залучення до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріверсайд Девелопмент ЛТД»

В судовому засіданні 11.04.2017 відповідно до ст. 77 Господарського процесуального кодексу України оголошено перерву до 19.04.2017.

Позивачем 19.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про залучення до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача – Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Позивачем 19.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про залучення до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача – Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

19.04.2017 Товариством з обмеженою відповідальністю «Ріверсайд Девелопмент ЛТД» до відділу діловодства суду подано клопотання про залучення його до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на сторін відповідача.

Відповідачем 19.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про відкладення розгляду справи, в зв'язку з неможливістю направити повноважного представника через хворобу представника Сетова М. О.

Суд розглянувши 19.04.2017 дане клопотання відмовив в його задоволенні.

Ухвалою Господарського суду міста Києва № 910/4193/17 від 19.04.2017 залучено до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача - Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріверсайд Девелопмент ЛТД»; залучено до участі у справі третіми особами, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача - Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації); розгляд справи відкладено на 26.04.2017.

Третьою особою-2 подано 25.04.2017 до відділу діловодства суду пояснення, в яких просить розглядати справу без участі представника третьої особи-2.

Третьою особою-2 25.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про залучення до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача – Державну архітектурно-будівельну інспекцію України.

Відповідач у поданому 26.04.2017 до відділу діловодства суду відзиві на позовну заяву проти задоволення позовних вимог заперечує повністю.

Відповідачем 26.04.2017 до відділу діловодства суду подано два клопотання про доручення до матеріалів справи документів.

Третьою особою-3 26.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про оголошення в судовому засіданні перерви.

Третьою особою-3 26.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про надання можливості ознайомитися з матеріалами справи № 910/4193/17.

Ухвалою Господарського суду міста Києва № 910/4193/17 від 26.04.2017 залучено до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача Державну архітектурно-будівельну інспекцію України; розгляд справи відкладено на 16.05.2017.

Відповідачем 27.04.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про надання можливості ознайомитися з матеріалами справи та надати копію технічного запису судового процесу у справі № 910/4193/17.

Прокуратурою 16.05.2016 до відділу діловодства суду подано клопотання про



залучення до матеріалів справи документів.

Третьою особою-3 подано 16.05.2017 до відділу діловодства суду клопотання, в якому просить розглядати справу без участі представника третьої особи-3.

Третьою особою-4 в судовому засіданні 16.05.2017 подано письмові пояснення.

Прокуратурою в судовому засіданні 16.05.2017 подано клопотання про продовження строку вирішення спору у справі № 910/4193/17 на 15 днів.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 16.05.2017 продовжено строк вирішення спору у справі № 910/4193/17 на 15 днів.

В судовому засіданні 16.05.2017 відповідно до ст. 77 Господарського процесуального кодексу України оголошено перерву до 25.05.2017.

Прокуратурою 25.05.2017 до відділу діловодства суду подано клопотання про доручення до матеріалів справи документів.

В судовому засіданні 25.05.2017, відповідно до ст. 85 Господарського процесуального кодексу України, було оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Відповідно до ст. 81-1 Господарського процесуального кодексу України у справі здійснювалось фіксування судового процесу з допомогою звукозаписувального технічного засобу.

**Розглянувши матеріали справи та вислухавши пояснення представників прокуратури, позивача та відповідача, Господарський суд міста Києва,**

#### **ВСТАНОВИВ:**

Рішенням Київської міської ради № 907/907 від 28.07.2016 «Про передачу публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва» відповідно до статей 9, 83, 93, 116, 120, 123, 124 Земельного кодексу України, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, Київська міська рада вирішила:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт» для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, справа Д-7730, заява ДЦ № 01029-000216043-014 від 08.07.2016);

2. передати Публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт», за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 15 років земельну ділянку площею 4,5659 га (кадастровий номер 8000000000:85:319:0085, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000322502016) для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з набуттям права власності на майно (свідчення про право власності від 12.03.2009, серія та номер: САВ 869424, від 12.01.2013, серія та номер: САВ 869423, від 23.08.2006, серія та номер: ЯЯЯ 802162 та від 23.08.2006, серія та номер: ЯЯЯ 802163, рішення господарського суду м. Києва від 14.05.2008 №4/7 та ухвала господарського суду м. Києва від 02.07.2009 № 4/7).

Пунктом 3.7. рішення встановлено, що у разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва питання оформлення земельної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

13.10.2016 на підставі зазначеного рішення між Київською міською радою (орендодавець) та ПАТ «Київський річковий порт» (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки, який посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А.С. 13.10.2016 за № 3816 (далі - договір оренди).

Згідно п. 2.1. договору оренди об'єктом оренди відповідно до цього договору є земельна ділянка з наступними характеристиками:

місце розташування – вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва;

розмір – 4,5659 га;

цільове призначення – для експлуатації та обслуговування майнового комплексу;

кадастровий номер - 8000000000:85:319:0085.

Відповідно до п. 3.1 договору оренди строк його дії встановлено - 15 років.

Згідно п. 8.4. договору оренди на орендаря покладається обов'язок у разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному чинним законодавством України.

Статтею 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Згідно ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку: 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних; 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи; 3) затвердження проектної документації; 4) виконання підготовчих та будівельних робіт; 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Стаття 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження; 2) технічні умови; 3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів - районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі.

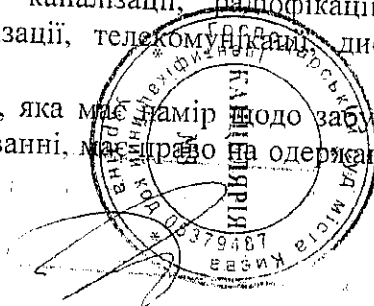
Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Стаття 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що технічні умови - це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікацій, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

Фізична чи юридична особа, яка має намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває в її власності або користуванні, має право на одержання технічних умов згідно із поданою нею заявою.



Технічні умови повинні відповідати законодавству, містити достовірну інформацію та обґрунтовані вимоги до об'єктів будівництва, а також відповідати намірам заявника щодо забудови земельної ділянки.

У технічних умовах враховується, що місце приєднання інженерних мереж замовника до магістральних чи інших інженерних мереж розташовується на межі земельної ділянки замовника або за його згодою на території такої земельної ділянки.

Технічні умови є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Зміни до технічних умов можуть вноситися тільки за згодою замовника.

Стаття 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Затвердження проектною документації на будівництво об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, здійснюється у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Експертиза проектів будівництва проводиться в установленому Кабінетом Міністрів України порядку експертними організаціями незалежно від форми власності, які відповідають критеріям, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. При цьому до проведення експертизи залучаються (в тому числі на підставі цивільно-правових договорів) експерти з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, які пройшли професійну атестацію, що проводилася із залученням представників відповідних центральних органів виконавчої влади, та отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат. Порядок проведення професійної атестації таких експертів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що замовник має право виконувати будівельні роботи після:

1) подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта, які не потребують реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України. Форма повідомлення про початок виконання будівельних робіт та порядок його подання визначаються Кабінетом Міністрів України;

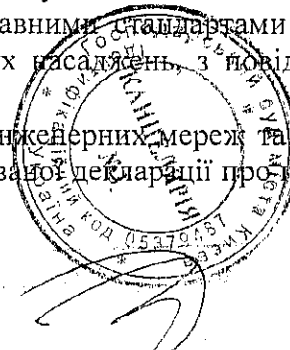
2) реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про початок виконання будівельних робіт - щодо об'єктів будівництва, що належать до I - III категорій складності;

3) видачі замовнику органом державного архітектурно-будівельного контролю дозволу на виконання будівельних робіт - щодо об'єктів будівництва, що належать до IV і V категорій складності.

Зазначені у частині першій цієї статті документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.

Стаття 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що після набуття права на земельну ділянку замовник може виконувати підготовчі роботи, визначені будівельними нормами, державними стандартами і правилами, крім винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, з повідомленням органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Підготовчі роботи з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень замовник здійснює на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання підготовчих робіт.



Виконання підготовчих робіт, у тому числі з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, може здійснюватися на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на виконання будівельних робіт.

Виконання підготовчих робіт з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень без реєстрації зазначеної декларації або отримання дозволу на виконання будівельних робіт забороняється.

Зареєстрована декларація про початок виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт.

Реєстрацію декларації про початок виконання підготовчих робіт здійснює орган державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом п'яти робочих днів з дня отримання декларації.

За наявності зареєстрованої декларації про початок виконання підготовчих робіт (направлення повідомлення до органу державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до частини першої цієї статті) отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником інших документів дозвільного характеру для виконання підготовчих робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Стаття 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням або зареєстрованою декларацією про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що належать до I - III категорій складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт.

Реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт проводить орган державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом п'яти робочих днів з дня надходження декларації.

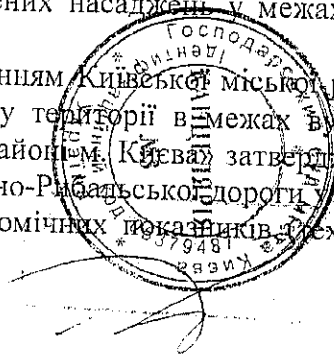
Виконувати будівельні роботи, підключати об'єкт будівництва до інженерних мереж та споруд без реєстрації зазначеної декларації забороняється.

За наявності зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Стаття 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює, що право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням або зареєстрованою декларацією про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що належать до IV і V категорій складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Дозвіл на виконання будівельних робіт видається органами державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви.

За наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Судом встановлено, що рішенням Київської міської ради № 96/1100 від 29.09.2016 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальської дороги у Подільському районі м. Києва» затверджено детальний план території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальської дороги у Подільському районі м. Києва відповідно до основних техніко-економічних показників. Техніко-економічні показники та



основні положення з графічними матеріалами), що додаються, як основу визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови, розташування червоних ліній вулиць і доріг та ландшафтної організації місцевості.

Названим детальним планом території передбачено багатопверхову забудову зазначеної території його розроблено та затверджено у відповідності до вимог закону, йому передувало проведення відповідних громадських слухань.

В подальшому, Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 27.10.2016 за № 1278/16/12-3/009-16 видано Містобудівні умови та обмеження земельної ділянки на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі об'єкта будівництва – Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

У вказаних Містобудівних умовах зазначається функціональне призначення земельної ділянки: територія громадських будівель та споруд – відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804; багатопверхова, багатоквартирна житлова забудова – відповідно до Детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальської дороги у Подільському районі м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 29.09.2016 № 96/1100 (ДПТ).

Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) зареєстровано Декларацію про початок виконання підготовчих робіт KB030162991428 «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків та Набережно-Рибальській дорозі у Подільському районі м. Києва».

28.10.2016 за № 3-142-16-ЕП/КО отримано експертний звіт щодо розгляду проектної документації за ескізним проектом «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків 23-Б у Подільському районі м. Києва», затверджений ТОВ «Укрбудекспертиза».

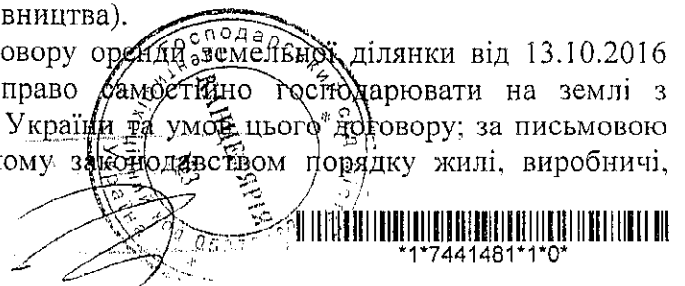
28.10.2016 за № 3-149-16-ЕП/КО отримано експертний звіт щодо розгляду проектної документації за ескізним проектом «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків 23-Б у Подільському районі м. Києва» (I черга будівництва), затверджений ТОВ «Укрбудекспертиза».

28.10.2016 за № 3-151-16-ЕП/КО отримано експертний звіт щодо розгляду проектної документації за ескізним проектом «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків 23-Б у Подільському районі м. Києва» (II черга будівництва), затверджений ТОВ «Укрбудекспертиза».

01.11.2016 Державною архітектурно-будівельною інспекцією видано Публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт» дозвіл № ІУ 115163062370 на виконання будівельних робіт «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків 23-Б у Подільському районі м. Києва» (I черга будівництва).

01.11.2016 Державною архітектурно-будівельною інспекцією видано Публічному акціонерному товариству «Київський річковий порт» дозвіл № ІУ 115163062368 на виконання будівельних робіт «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків 23-Б у Подільському районі м. Києва» (II черга будівництва).

Суд відзначає, що пунктом 8.3 договору оренди земельної ділянки від 13.10.2016 встановлено, що орендар, зокрема, 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 та споруди.

Відповідно до пункту 8.4 договору оренди, орендар зобов'язаний в разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва, питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

Позивачем в особі Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу КМР (КМДА) 27.10.2016 за № 1278/16/12-3/009-16 видано Містобудівні умови та обмеження земельної ділянки на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі об'єкта будівництва – Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення, чим надано відповідний дозвіл у розумінні пунктів 8.3., 8.4 договору оренди.

Згідно ст. 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» будівництво у розумінні зазначеного закону є нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єктів будівництва.

Аналогічне визначення надано Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, № 45 від 16.05.2011, ст. 9 Закону України «Про архітектурну діяльність».

Суд відзначає, що листом № 057027-7299 від 25.04.2017 Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомив, що цільове призначення земельної ділянки — це віднесення земельної ділянки відповідно до вимог Земельного кодексу України до земель тієї чи іншої категорії.

Згідно з ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку ділянка кадастровий номер 8000000000:85:319:0085 на вул. Електриків, 256 належить до категорії земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до ч. 2, 4 ст.26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

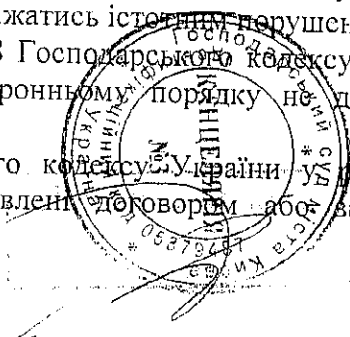
Як зазначалось вище, відповідачем отримано містобудівні умови та обмеження на здійснення реконструкції майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше) та для розміщення громадських будівель і споруд (офісних будівель, торговельних будівель та ін.) та інших об'єктів загального користування, належать до категорії земель житлової та громадської забудови.

Таким чином, здійснення будівництва майнового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення на земельній ділянці на вул. Електриків, 23 б у Подільському районі м. Києва, враховуючі отримані містобудівні умови та обмеження на вказану земельну ділянку не може вважатись істотним порушенням договору.

В силу приписів ч. 1 ст. 188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Згідно з ст. 611 Цивільного кодексу України у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема розірвання



договору.

Цивільне законодавство базується на принципі обов'язкового виконання сторонами зобов'язань за договором.

За загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 651 Цивільного кодексу України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

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

Оцінка порушення умов договору як істотне повинна здійснюватись судом відповідно до критерію, що встановлений абзацом другим ч. 2 ст. 651 Цивільного кодексу України, а саме істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Отже, підставою для розірвання договору може бути належним чином доведений факт невиконання відповідачем передбачених договором зобов'язань, що призводить до завдання іншій стороні значної шкоди.

Згідно ст. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Докази подаються сторонами та іншими учасниками судового процесу.

Відповідно до ст. 34 Господарського процесуального кодексу України господарський суд приймає тільки ті докази, які мають значення для справи.

Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Прокуратурою та позивачем не було належним чином доведено порушень умов договору відповідачем та завданої цими порушеннями шкоди, внаслідок яких позивача значною мірою було позбавлено того, на що він розраховував при укладенні договору.

З урахуванням викладеного суд приходить до висновку, що позовні вимоги Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради є необґрунтованими нормативно та документально не підтвердженими, а отже такими, що задоволенню не підлягають повністю.

Витрати по сплаті судового збору, у відповідності до ст. 49 Господарського процесуального кодексу України, покладаються на прокуратуру.

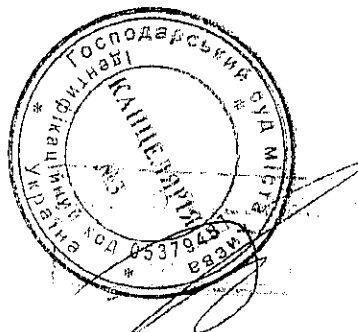
Керуючись ст. 49, ст.ст. 82-85 ГПК України, суд

### В И Р І Ш И В:

В позові відмовити повністю.

Повне рішення складено 30.05.2017.

Суддя



В.В.Сівакова