

ДОГОВІР

оренди земельних ділянок

УКРАЇНА UKRAINE

м. Київ, шостого березня дві тисячі восьмого року.

Київська міська рада (ідентифікаційний номер 22883141, м. Київ, вул. Хрещатик, 36) – 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” – з однієї сторони, та **Товариство з обмеженою відповідальністю “Еквілібріум Трейд”** (ідентифікаційний номер 32379475, м. Київ, вул. Гамарника, 56, зареєстроване Оболонською районною у місті Києві державною адміністрацією 24.03.2003р. за № 1 069 107 0007 019657) – далі у тексті - „**Орендар**”, в особі генерального директора **Ігнатенка Костянтина Миколайовича** (ідентифікаційний номер 3129315192, зареєстрований за адресою: м. Київ, вул. Тростянецька, буд. 6-ж, кв. 130), та в особі фінансового директора **Забродіної Марини Вікторівни** (ідентифікаційний номер 2822917708, зареєстрована за адресою: м. Київ, Кловський узвіз, буд. 20, кв. 125), які діють на підставі Статуту, - з другої сторони, уклали договір оренди земельних ділянок (далі у тексті – **Договір**) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Київської міської ради від 20.12.2007р. за № 1466/4299 за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду (*строкове платне користування*) земельні ділянки (далі – об’єкт оренди або земельні ділянки), визначені цим Договором.

2. Об’єкт оренди

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

- місце розташування – **Надніпрянське шосе, 2-а (два «а»)** у **Голосіївському районі м. Києва**;
- розмір – ділянка з кадастровим номером **8 000 000 000:90:019:0038 – 105168** (сто п’ять тисяч сто шістдесят вісім) кв.м;
- ділянка з кадастровим номером **8 000 000 000:90:019:0040 – 110235** (сто десять тисяч двісті тридцять п’ять) кв.м;
- цільове призначення – **для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного, торговельного комплексів з наземними та підземними паркінгами**;
- кадастрові номери - **8000000000:90:019:0038, 8000000000:90:019:0040.**

2.2. Згідно з витягами з технічної документації № **Ю-20333/2008** та № **Ю-20334/2008** Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 28.02.2008р. за № 268, № 269 нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно становить 30969424 (тридцять мільйонів дев’яtsel’сот шістдесят дев’ять тисяч чотириста двадцять чотири) гривні 62 коп. та 27700508 (двадцять сім мільйонів сімсот тисяч п’ятсот вісім) гривень 33 коп.

2.3. Земельні ділянки, які передаються в оренду, не мають недоліків, що можуть перешкоджати їх 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 Земельні ділянки становить платіж, який Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві за користування Земельними ділянками у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельні ділянки встановлюється у розмірі **4** (чотирьох) відсотків від їх нормативної грошової оцінки. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексів, визначених законодавством.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

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. цього 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 від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

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 земельних ділянок 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 33214812700002, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Голосіївському р-ні м. Києва, ідентифікаційний код 26077879. 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, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює районний податковий орган за місцем розташування земельних ділянок.

5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання земельних ділянок

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

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

5.2. Обмеження та сервітути щодо Земельних ділянок на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі земельних ділянок в оренду

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

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

7. Умови повернення земельних ділянок

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

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованих земельних ділянок, пов'язаних із зміною їх стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельних ділянок за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі не отриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельні ділянки третій особі із зазначенням їх ціни та інших умов, на яких вони продаються;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися земельними ділянками;
- передати в користування земельні ділянки у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

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

8.4. Орендар зобов'язаний:

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

- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району з місцем розташування Земельних ділянок про сплату орендної плати;
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 09.08.2007р. за № 19-8070, Київської міської санепідстанції від 30.11.2007р. за № 9977, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в м. Києві від 23.08.2007р. за № 05-08/6266, Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста "Київзеленбуд" від 10.10.2007р. за № 148-2257 та Головного управління охорони культурної спадщини від 22.08.2007р. за № 6296;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельних ділянок;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003р. за № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва";
- об'єкт розмістити поза межами охоронних зон інженерних комунікацій;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельних ділянок надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування земельних ділянок.

8.5. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

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

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

10. Страхування об'єкта оренди

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

11. Зміна умов договору та припинення і поновлення Договору

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

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

11.3. Договір оренди припиняється в разі:

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

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

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

11.5. 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.

11.6. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельні ділянки, на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві земельних ділянок Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

7. Перехід права власності на орендовані земельні ділянки до третьої особи, а також організація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

УКРАЇНА UKRAINE

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

- 2.1. У разі невиконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, згідно з цим Договором та законодавством.
- 2.2. У разі невиконання орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.
- 2.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що порушення сталося не з її вини.
- 2.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда земельних ділянок

- 3.1. Орендар має право передати земельні ділянки або їх частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.
- 3.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі земельних ділянок або їх частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.
- 3.3. Умови договору суборенди земельних ділянок повинні обмежуватися умовами даного Договору і не суперечити йому.

14. Прикінцеві положення

- 14.1. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.
- 14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у приватного нотаріуса.
- 14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:
- плани Земельних ділянок;
 - кадастрові плани земельних ділянок;
 - акт визначення меж Земельних ділянок в натурі (на місцевості);
 - акт приймання-передачі земельних ділянок.
- 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 в будь-який спосіб, не заборонений чинним законодавством України.
- 14.5. Сторонам роз'яснено зміст ст. 18 Закону України "Про оренду землі" та ст. 125 Земельного кодексу України.

Київський міський голова _____

Орендар _____

/ Ім'яченко К.М. /



Місто Ку-

ВІД № 371854

Увага! Бланк містить багатовимірний захист від підроблення.

ів, 06 березня 2008 року цей договір посвідчено мною, Дем'яненко Т.М., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "Еквілібріум Трейд" і повноваження їхніх представників перевірено.

Цей договір підлягає реєстрації в уповноваженому органі.



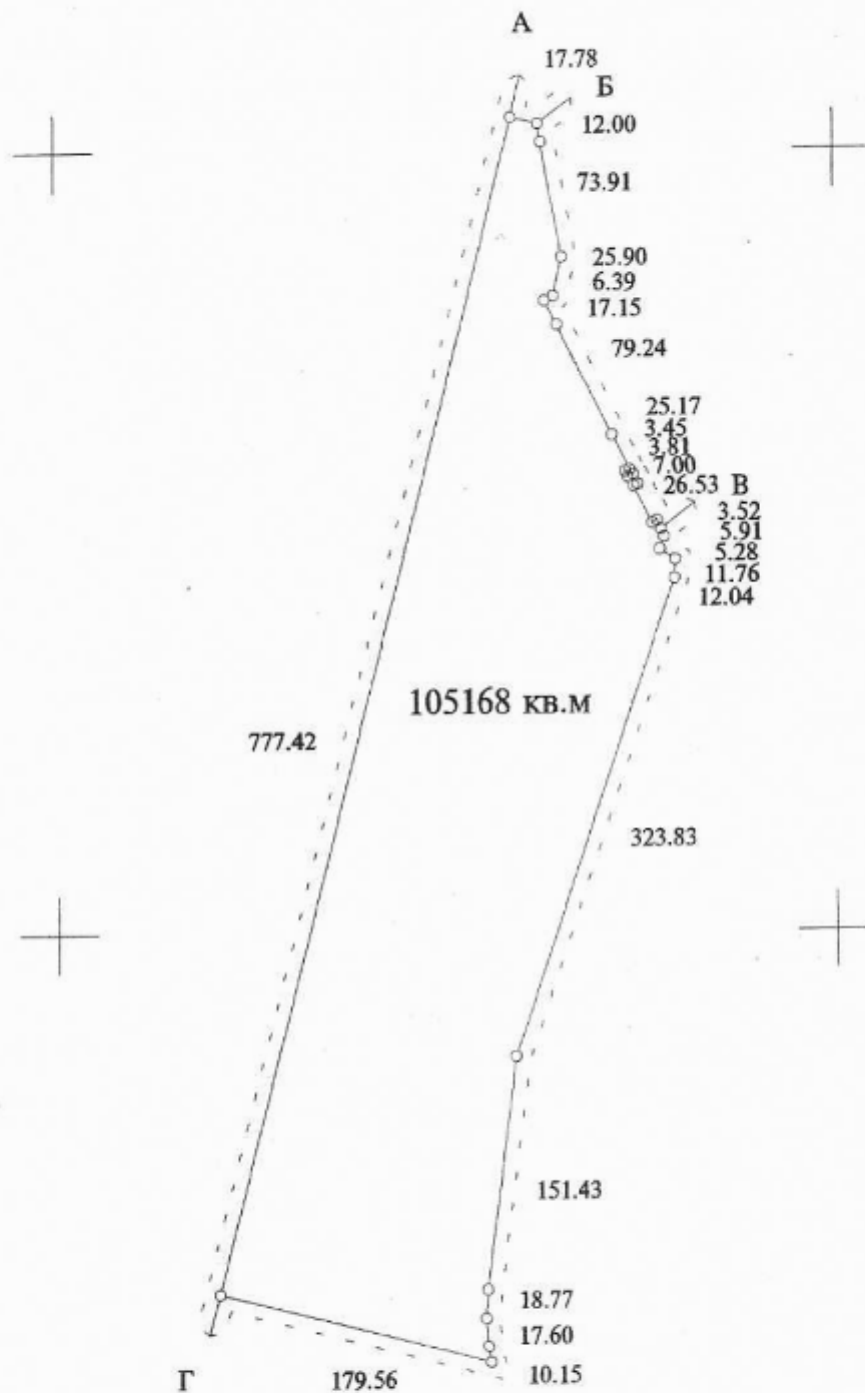
Зареєстровано в реєстрі за № 557
Справлено плату за домовленістю
Приватний нотаріус

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "28" березня 2008 р. за № 79-6-00612 у книзі записів державної реєстрації договорів.

План земельної ділянки

Товариства з обмеженою відповідальністю "Еквілібріум Трейд"
Наддніпрянське шосе, 2-а у Голосіївському районі м.Києва

Кадастровий номер 8 000 000 000:90:019:0038



Опис меж

- А Міські землі, не надані у власність чи користування
- Б Гаражно-будівельний кооператив "Енергетик-2"
- В Міські землі, не надані у власність чи користування
- Г Землі загального користування (Наддніпрянське шосе)
- А

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

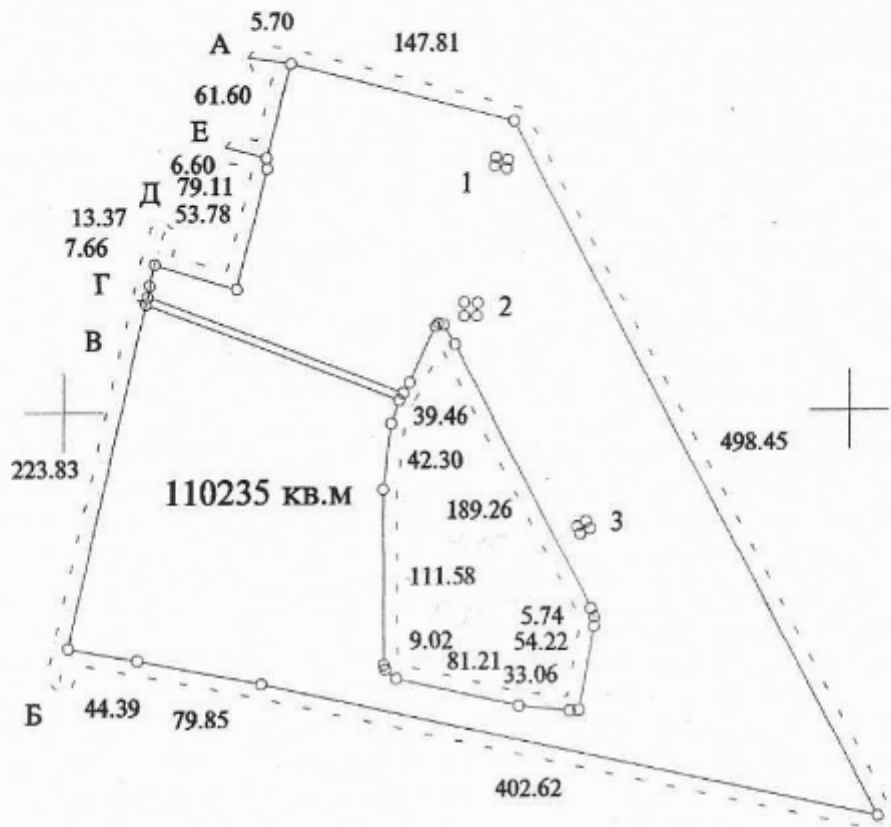


А. Муховиков

План земельної ділянки

Товариства з обмеженою відповідальністю "Еквілібріум Трейд"
Наддніпрянське шосе, 2-а у Голосіївському районі м. Києва

Кадастровий номер 8 000 000 000:90:019:0040



Масштаб 1: 5000

Опис меж

- А Міські землі, не надані у власність чи користування
Б Землі загального користування (Наддніпрянське шосе)
В Учбове містечко цивільної оборони Печерськ.р-ну (парк "Покал")
Г Землі загального користування (Наддніпрянське шосе)
Д Фірма "Спецавтотранс". Зливна станція N1
Е Департамент експлуатації каналізаційного господарства ВАТ "АК"Київводоканал"
А

Інші землекористувачі

- 1 Державне підприємство "Національна енергетична компанія "Укренерго"
2 Державне підприємство "Національна енергетична компанія "Укренерго"
3 Державне підприємство "Національна енергетична компанія "Укренерго"

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



А. Муховиков

А К Т

визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)

“05” лютого 2008 р.

м. Київ

Рішенням Київської міської ради від 20.12.2007 р. № 1466/4299 товариству з обмеженою відповідальністю “Еквілібріум Трейд” у довгострокову оренду на 10 років передаються земельні ділянки загальною площею 21,63 га для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного, торговельного комплексів з наземними та підземними паркінгами на Наддніпрянському шосе, 2-а у Голосіївському районі м. Києва.

На виконання вищезгаданого рішення топографо-геодезичним відділом №3 КП “КМЦЗК та ПЗ” у лютому 2008 року виконані геодезичні роботи по перенесенню в натуру проекту відведення земельних ділянок, про що складений акт.

Земельна ділянка площею 105168 кв.м (кадастровий номер 8 000 000 000:90:019:0038) має 27 поворотних точок межі.

Земельна ділянка площею 110235 кв.м (кадастровий номер 8 000 000 000:90:019:0040) має 43 поворотні точки межі.

Поворотні точки межі у кількості 70 шт. передані на зберігання генеральному директору товариства з обмеженою відповідальністю “Еквілібріум Трейд” Ігнатенку Костянтину Миколайовичу.

Акт складений у чотирьох примірниках, перший з яких включено до технічної документації із землеустрою зі складання договору оренди, другий, третій та четвертий входять в комплекти Договорів оренди.

Начальник топографо -
геодезичного відділу №3
КП “КМЦЗК та ПЗ”

Генеральний директор
ТОВ “Еквілібріум Трейд”

Погоджено:

Начальник відділу землевпорядкування
Голосіївського району



А.Зона

К.Ігнатенко

О.Найдьонов

**АКТ
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

м. Київ

„28” березня 2008 р.

Київська міська рада - 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” – з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю “Еквілібріум Трейд” (надалі іменується „Орендар”) в особі генерального директора Ігнатенка Костянтина Миколайовича, та в особі фінансового директора Забродіної Марини Вікторівни які діють на підставі Статуту - з другої сторони, керуючись ст. 17 Закону України „Про оренду землі”, та відповідно до договору оренди земельних ділянок № 79-6-006/2 від „28” березня 2008 р., укладеного між Орендодавцем і Орендарем, склали цей Акт приймання-передачі земельних ділянок про таке:

1. Орендодавець передав, а Орендар прийняв у своє володіння і користування земельні ділянки:

- за адресою: Наддніпрянське шосе, 2-а у Голосіївському районі м. Києва;
- розміром: – ділянка з кадастровим номером 8 000 000 000:90:019:0038 – 105168 (сто п'ять тисяч сто шістдесят вісім) кв.м;
 - ділянка з кадастровим номером 8 000 000 000:90:019:0040 – 110235 (сто десять тисяч двісті тридцять п'ять) кв.м;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного, торговельного комплексів з наземними та підземними паркінгами;
- кадастрові номери - 8000000000:90:019:0038, 8000000000:90:019:0040.

2. Місце розташування земельних ділянок, що передається в оренду, зазначене на планах земельних ділянок, що є невід'ємною частиною до договору оренди земельних ділянок.

3. Сторони підтверджують, що земельні ділянки, зазначені в п. 1 цього Акту, передаються в оренду у придатному для їх використання стані.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Київський міський голова  Л. М. Черновецький	Генеральний директор  К. М. Ігнатенко Фінансовий директор  М.В.Забродіна