



ДОГОВІР суборенди земельної ділянки

м. Київ, Україна, одинадцятого липня дві тисячі двадцять четвертого року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТ-МЕНЕДЖМЕНТ КОРПОРЕЙШН» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 33100664, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 04082, м. Київ, вул. Бережанська, 9) (далі у тексті - **«Орендар»**), в особі тимчасово виконуючого обов'язки Генерального директора **Ясинського Вадима Михайловича**, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЕЛЛЬВІ» (код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 45271337, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 04082, м. Київ, вул. Бережанська, 9) (далі у тексті - **«Суборендар»**), в особі Директора **Максим'яка Владислава Григоровича**, який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, далі разом іменовані **«Сторони»**, уклали договір суборенди земельної ділянки (далі у тексті - **Договір**) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендар, на підставі Закону України «Про оренду землі» передає, а Суборендар приймає в суборенду (строкове платне користування) земельну ділянку (далі - об'єкт суборенди або Земельна ділянка), визначену цим Договором.

Земельна ділянка, яка є об'єктом суборенди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Право користування земельною ділянкою, яка є об'єктом суборенди належить Орендарю на підставі Договору оренди земельної ділянки від 07 червня 2024 року, посвідченого Біловар І.О., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим № 2192

1.2. Земельна ділянка передається Суборендареві в строкове платне користування для реалізації Суборендарем на Земельній ділянці комплексу юридичних та фактичних дій щодо нового будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (надалі - Проект). Використання Земельної ділянки для інших, не передбачених цим Договором потреб, може здійснюватися виключно за наявності попередньої письмової згоди Орендаря.

1.3. Орендар звільнений від будь-яких дій, обов'язків тощо, щодо реалізації Проекту.

2. Об'єкт суборенди

2.1. Об'єктом суборенди відповідно до відомостей Державного земельного кадастру та цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:

- кадастровий номер - 8000000000:78:018:0007;
- місце розташування - вул. Бережанська, 9 (дев'ять) в Оболонському районі м. Києва;
- категорія земель - землі житлової та громадської забудови;
- цільове призначення - 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- загальний розмір (площа) земельної ділянки - 3,7921 (три цілих, сім тисяч дев'ятсот двадцять одна десятитисячна) га.
- розмір (площа) земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди - 3,7921 (три цілих, сім тисяч дев'ятсот двадцять одна десятитисячна) га.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації від 18.03.2024 № НВ-9933680612024 (за формою згідно з додатком 17 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 01.07.2022 №753)) нормативна грошова оцінка Земельної ділянки на дату укладення Договору становить 134 737 413 (сто тридцять чотири мільйони сімсот тридцять сім тисяч чотириста тринадцять) грн 50 коп.

2.3. Земельна ділянка, яка передається в суборенду, на момент укладання цього Договору не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.4. На

Обчислення розміру суборендної плати за Земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством та не потребує внесення змін до Договору.

Проте в будь-якому випадку річна суборендна плата за Земельну ділянку без ПДВ не може перевищувати розмір орендної плати. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує Орендар, спрямовується до відповідного бюджету.

На дату укладання Договору річна суборендна плата за Земельну ділянку становить 6 736 870 (шість мільйонів сімсот тридцять шість тисяч вісімсот сімдесят) грн 68 коп. на рік.

4.3. Розмір суборендної плати може змінюватись внаслідок прийняття рішення Київською міською радою змін до основного Договору оренди земельної ділянки в частині розміру річної орендної плати або зміни нормативної грошової оцінки. При зміні розміру орендної плати, розмір суборендної плати змінюється автоматично пропорційно зміні розміру орендної плати без внесення змін та доповнень до цього Договору, за умови якщо розмір орендної плати змінився не у зв'язку з порушенням умов договору оренди Орендарем. В решті випадків Сторони зобов'язані укласти додатковий договір до цього договору суборенди.

4.4. 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.

4.5. Суборендна плата сплачується Суборендарем рівними частками за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом двадцяти календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця на рахунок UA87339500000026002041242001, Одержувач: ТОВ «ІНВЕСТ – МЕНЕДЖМЕНТ КОРПОРЕЙШН», код ЄДРПОУ 33100664. Виплата суборендної плати наперед допускається за згодою сторін. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Суборендарем в установленому законодавством України порядку. В будь-якому випадку Суборендар нараховує до суборендної плати та сплачує ПДВ-20%.

4.6. Зміна отримувача суборендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендарем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Суборендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача суборендної плати.

4.7. У разі невнесення суборендної плати у строки, визначені цим Договором:

- Суборендарем у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної суборендної плати, встановленої цим Договором;
- стягується пеня, розмір та розрахунок якої здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства України.

5. Умови 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 в порядку, встановленому законодавством України.

5.2. З моменту укладання цього Договору суборенди Земельної ділянки Суборендар набуває всі права землекористувача Земельної ділянки в повному обсязі.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в суборенду

6.1. Сторони підтверджують, що Земельна ділянка, яка є об'єктом за цим Договором, передається в суборенду у придатному для її використання стані та вважається переданою Орендарем Суборендареві з моменту підписання акта приймання-передачі та державної реєстрації права суборенди.

6.2. Право суборенди Земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

7. Умови повернення Земельної ділянки

7.1. Після припинення дії Договору Суборендар повертає Орендарю Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в суборенду.

Орендар у разі погіршення корисних властивостей суборендованої 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.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших



- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.
- своєчасно та в повному обсязі здійснювати оплату орендної плати за договором оренди.
- сприяти Суборендарю в отриманні документів, вчиненню дій для використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

8.3. Суборендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- 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, Суборендар має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк.
- здійснювати на земельній ділянці будівництво за умови дотримання вимог містобудівного та земельного законодавства, цього Договору;
- на оформлення на себе відповідних дозвільних документів, які необхідні для здійснення будівництва;
- здійснювати знесення будівель Орендаря на земельній ділянці після оформлення на себе дозвільних документів.
- Ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки, виду використання, поділ, об'єднання Земельної ділянки може відбуватися лише у встановленому законом порядку після досягнення відповідної письмової згоди між Орендарем та Суборендарем.

8.4. Суборендар зобов'язаний:

- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, після державної реєстрації права суборенди даної Земельної ділянки;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити суборендну плату;
- забезпечити вільний доступ до Земельної ділянки представнику контролюючих органів в порядку передбаченому законодавством України;
- повернути Земельну ділянку Орендарю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору;
- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед контролюючим органом, визначеним податковим законодавством, за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату суборендної плати;
- дотримуватися правил благоустрою міста Києва, що затверджені рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051 (зі змінами і доповненнями);
- питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах Земельної ділянки;
- під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні;
- у разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва питання оформлення дозвільної та проектно-кошторисної документації здійснювати на себе в порядку, визначеному законодавством України;

8.5. Право на суборенду Земельної ділянки не може бути відчужено її Суборендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

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

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

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта суборенди чи його частини несе Суборендар.

10. Страхування об'єкта суборенди

Сторони домовилися про те, що Суборендар має право застрахувати об'єкт суборенди.

11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

11.1. Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін.

11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнень до цього Договору, сторони сплачують порівну.

11.3. Договір суборенди 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 Суборендаря;
- ліквідації юридичної особи – Суборендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.

Договір може бути розірваний:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- у разі необхідності використання Земельної ділянки для суспільних потреб у порядку, встановленому законодавством

11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або

11.6. Розірвання цього Договору здійснюється в установленому законом порядку.

11.7. Поновлення Договору:

11.7.1. Після закінчення строку, на який укладено Договір, цей Договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення Сторонами письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення Договору. Вчинення інших дій Сторонами Договору для його поновлення не вимагається.

У разі подання однією із сторін Договору заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення Договору вона зобов'язана у той же день письмово повідомити іншу сторону про подання такої заяви.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Суборендар зобов'язаний повернути Орендарю Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором.

11.9. Перехід права власності на суборендовану Земельну ділянку до третьої особи, реорганізація юридичної особи – Суборендаря не є підставою для зміни умов або припинення Договору.

11.10. Зміна найменування сторін Договору, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи, не є підставою для внесення змін до Договору та/або його переоформлення.

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. 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.

12.5. Відносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються законами України

13. Субсуборенда Земельної ділянки

13.1. Суборендар не має права передавати Земельну ділянку або її частину у субсуборенду. Орендар не має права передавати Земельну ділянку або її частину в суборенду.

14. Прикінцеві положення

14.1. Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

14.2. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сторони сплачують порівну.

14.3. Цей Договір складений у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Суборендаря, один – для зберігання у нотаріуса.

Орендар

Суборендар

Місто Київ, Україна.

Одинадцятого липня дві тисячі двадцять четвертого року,

Цей договір посвідчено мною, Караваєв Н.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлені, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність

Товариства з обмеженою відповідальністю «ІНВЕСТ-МЕНЕДЖМЕНТ КОРПОРЕЙШН», ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЕЛЛВІ» та повноваження їх представників, перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 736

Приватний нотаріус

Всього прошнуровано _____, пронумеровано та скріплено пачатком _____ аркушів.
Нотаріус _____

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 386532114
Дата, час формування: 11.07.2024 17:19:21
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Каравай Н.В., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 61961440, дата і час реєстрації заяви: 11.07.2024 17:02:05

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2950659480000
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 8000000000:78:018:0007
Опис об'єкта: Площа (га): 3.7921

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 55824234

Дата, час державної реєстрації: 11.07.2024 17:02:05
Державний реєстратор: приватний нотаріус Каравай Надія Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації: договір суборенди земельної ділянки, серія та номер: 736, виданий 11.07.2024, видавник: Каравай Н.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 74079386 від 11.07.2024 17:04:16, приватний нотаріус Каравай Надія Володимирівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Вид іншого речового права: право суборенди
Інше речове право поширюється: на все майно
Номер відомостей про оренду: 55367770
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 11.07.2024, Строк: 7р., 5міс., 20дн., Дата закінчення дії: 31.12.2031
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар, Суборендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕЛЛЬВІ", код ЄДРПОУ: 45271337
Орендодавець, Орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТ-МЕНЕДЖМЕНТ КОРПОРЕЙШН", код ЄДРПОУ: 33100664
Опис об'єкта іншого речового права: 3,7921 га
Витяг сформував: Каравай Н.В.

