



08/231-509/ПР
05.05.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Відсе. у новелі

Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (зі змінами)



716494056

Відповідно до статей 9, 93, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «Рестін» від 06 травня 2022 року № 716494056 про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (зі змінами) з доданими документами, враховуючи листи Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації від 16 квітня 2021 року № 100-5636, від 13 липня 2022 року № 100-4818, неналежне санітарне утримання земельної ділянки, невиконання орендарем умов договору оренди земельної ділянки та супротив громадськості щодо майбутнього будівництва, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (з урахуванням додаткової угоди про поновлення, укладеної постановою Київського апеляційного господарського суду від 25 липня 2017 року у справі № 910/7795/16) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилинській, 96-А у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий

номер земельної ділянки 8000000000:72:082:0019; площа 0,5401 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07; справа № 716494056).

2. Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформувати товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» про прийняття цього рішення.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» звільнити земельну ділянку, зазначену у пункті 1 вказаного рішення, привівши її у стан, придатний для подальшого використання.

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

Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень


Петро ОЛЕНИЧ

Во. Директор Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)


Валентина ПЕЛІУХ

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


Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

25.06.2023
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування
та земельних відносин

Голова


Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар


Юрій ФЕДОРЕНКО

В.о. начальника управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради


Валентина ПОЛОЖИШНИК

big 14.06.2023 P08/230-1095

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-41524 від 04.05.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю
«Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні
договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року
№ 79-6-00803 (зі змінами)**

До справи
№ 716494056



1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» (далі – ТОВ «НВП «РЕСТІН») (ЄДРПОУ 22956638)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «КП-ІНВЕСТ» Код ЄДРПОУ засновника: 42692985 Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Велика Васильківська Розмір внеску до статутного фонду: 1 570 929,20 грн Частка (%): 34% Акціонерне товариство «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АСТЕРА» Код ЄДРПОУ засновника: 40605204 Адреса засновника: Україна, місто Київ, бульвар Лесі Українки Розмір внеску до статутного фонду: 3 049 450,80 грн Частка (%): 66%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ЛАЗНЯ АРТЕМ ВАСИЛЬОВИЧ Україна, 01014, місто Київ, вул. Болесуновська Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 34 ШТРЕЛЬ ІГОР Австрія, 1040, місто Відень, вулиця Аргентиниєрштрассе Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 66
Клопотання	від 06.05.2022 № 716494056, лист від 04.11.2022 № 04-11/2022

2. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:72:082:0019).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Жилянська, 96-А у Голосіївському районі
Площа	0,5401 га
Вид та термін користування	оренда до 25.07.2022 (відмова у поновленні)
Код виду цільового призначення	02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	40 753 072,10 грн

*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

3. Обґрунтування прийняття рішення.

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради.

4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Вільна від капітальної забудови. Під час обстеження встановлено, що в межах земельної ділянки розташовано кілька тимчасових споруд побутового призначення та дитячий майданчик, інша частина ділянки вільна від забудови, не використовується, частково вкрита зеленими насадженнями, частково заасфальтована (акт від 30.05.2022 № 22-0114/01). Відповідно до дозволу на проведення будівельних робіт від 26.05.2015 № ІУ115151470004 та повідомлення про зміну даних в дозволі на проведення будівельних робіт від 30.08.2021 № ІУ115151470004-2 планується будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.
Наявність ДПТ:	Детальний план території не затверджено.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі), частково території вулиць та доріг.
Правовий режим:	<p>Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.</p> <p>Код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.</p> <p>Такий код не відповідає функціональному призначенню об'єкта будівництва, що планується побудувати на земельній ділянці (офісно-житловий та готельний комплекс з допоміжними приміщеннями та паркінгом).</p> <p>Земельна ділянка межує із земельною ділянкою, де розташований об'єкт культурної спадщини місцевого значення.</p> <p>Відповідно до листа Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.07.2022 № 060/39-45 масштабне будівництво на цій ділянці призведе до пошкодження кількох пам'яток історії, які знаходяться на суміжних земельних ділянках за адресами: вул. Саксаганського, 63, 93-а, 95, 97, 97-в та Жилианській, 96.</p> <p>Разом з цим, листом Офісу Генерального прокурора від 20.09.2022 № 15/3/3-148вих-22 повідомлено, що надання цієї ділянки, яка є суміжною з пам'яткою архітектури місцевого значення для будівництва свідчить про порушення інтересів</p>

	<p>держави, оскільки воно зачіпає інтереси Українського народу та становить загрозу безповоротної втрати пам'ятки як невідтворного джерела інформації про культурні надбання українського народу.</p> <p>Відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» до визначення у встановленому порядку відповідно до частини першої цієї статті зон охорони межі зони охорони становлять: - у межах населених пунктів - 100 метрів від межі території пам'ятки, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території. Ділянка перетинається «червоними лініями». Відомості про ці обмеження у використанні земельної ділянки в Державному земельному кадастрі не зареєстровано.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».</p>
<p>Інші особливості:</p>	<p>Рішенням Господарського суду міста Києва від 08.12.2009 у справі № 44/748 укладено договір оренди вказаної земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями між Київською міською радою та ТОВ «НВП «РЕСТІН» на 5 років.</p> <p>Рішенням Київської міської ради від 29.04.2010 № 679/4117 вирішено внести зміни до підпункту 2.1. пункту 2 цього договору, а саме: слова «допоміжними приміщеннями» замінити словами «допоміжними приміщеннями та паркінгом» та укласти договір оренди цієї земельної ділянки з ТОВ «НВП «РЕСТІН», як заміну первісного зобов'язання (новація).</p> <p>Між сторонами на підставі вказаного рішення на 5 років укладено відповідний договір оренди земельної ділянки від 03.02.2011 № 79-6-00803.</p> <p>На підставі листа про поновлення договору оренди від 25.06.2015 № КОП-0770 Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) було підготовлено проєкт рішення Київської міської ради щодо поновлення зазначеного договору оренди, проте відповідне рішення Київською міською радою не приймалося.</p> <p>Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.02.2017 у справі № 910/7795/16 визнано укладеною між ТОВ «НВП «РЕСТІН» та Київською міською радою додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, в редакції, запропонованій ТОВ «НВП «РЕСТІН», та визнано вказаний договір поновленим.</p> <p>Постановою Київського апеляційного господарського суду від 25.07.2017 у справі № 910/7795/16 змінено резолютивну частину рішення Господарського суду м. Києва від 20.02.2017, якою визнано укладеною між ТОВ «НВП «РЕСТІН» та Київською міською радою додаткову угоду про поновлення договору оренди, в редакції цієї постанови.</p>

Термін оренди за договором – до 25.07.2022.

Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 19.04.2022 № 200195 станом на 28.04.2022 за ТОВ «НВП «РЕСТІН» податковий борг не обліковувався.

Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 14.04.2023 № 12046/5/26-15-13-01-05 станом на 01.04.2023 за ТОВ «НВП «РЕСТІН» обліковується податковий у сумі 718 050,84 грн.

Голосіївською районною в місті Києві державною адміністрацією листом від 13.07.2022 № 100-4818 інформовано, що земельна ділянка в центральній частині міста занедбана, засмічена та перетворилась на місце накопичення побутових відходів та тривалий час не використовується. У зв'язку із зазначеним та враховуючи численні скарги мешканців на адресу ТОВ «НВП «РЕСТІН» неодноразово (протягом 2018-2021 років) направлялись листи з вимогою вжити заходів щодо приведення ділянки у придатний стан.

Враховуючи зазначене, а також те, що відповідно до функціонального призначення на ділянці дозволено будівництво малоповерхової (1-3 поверхи) та середньоповерхової (4-5 поверхи) забудови, те, що орендарем планується будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом (всупереч цільовому призначенню ділянки), а також невикористанням ділянки понад 11 років, Департаментом готувався проєкт рішення від 11.08.2022 № 08/231-983/ПР про відмову в поновленні вказаного договору, який був відхилений на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин (протокол від 25.08.2022 № 9/37).

Листом виконавчого органу КМР (КМДА) № 018-531 від 08.09.2022 проєкт надіслано до Управління правового забезпечення для подальшого розгляду, в результаті чого останнім підтримано його із рекомендаціями (від 28.09.2022 № 08/230-1292).

Листом виконавчого органу КМР (КМДА) № 018-601 від 07.10.2022 проєкт надіслано до Управління організаційного та документального забезпечення діяльності КМР для включення його до порядку денного сесії Київської міської ради. В подальшому листом Київської міської військової адміністрації від 16.11.2022 № 004-820 проєкт повернуто як такий, що втратив актуальність.

Зважаючи на те, що проєкт рішення Київської міської ради від 11.08.2022 № 08/231-983/ПР повернуто до Департаменту, беручи до уваги витяг з протоколу № 9/37 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 25.08.2022, рекомендації управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 28.09.2022 № 08/230-1232 та лист ТОВ «НВП «РЕСТІН» від 04.11.2022 № 04-11/2022,

<p>Департаментом підготовлено проєкт рішення від 18.11.2022 № 08/231-1553/ПР про поновлення цього договору оренди та направлено його до Київської міської ради для опрацювання відповідно до Регламенту Київської міської ради.</p> <p>Враховуючи те, що проєкт рішення від 18.11.2022 № 08/231-1553/ПР не розглянутий постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин, супротив громадськості щодо майбутнього будівництва, Департаментом вдруге підготовлено проєкт рішення про відмову ТОВ «НВП «РЕСТІН» в поновленні договору оренди, який пропонується для розгляду відповідно до Регламенту Київської міської ради.</p> <p>Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.</p> <p>Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.</p> <p>Зважаючи на те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою направляємо підготовлений Департаментом проєкт рішення для подальшого розгляду відповідно до Регламенту Київської міської ради.</p>

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

Загальні засади та право на відмову у поновленні договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 222 592,16 грн на рік (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права орендодавця на відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки у зв'язку з порушенням орендарем його умов.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

В.о. Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ

Віктор Дворніков



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

14.06.2023 № 08/230-1095

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань архітектури,
містобудування та земельних відносин
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

Рекомендації

до проекту рішення Київської міської ради від 05.05.2023 №08/231-509/ПР «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (зі змінами)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, за результатами повідомляємо таке.

Проектом рішення передбачається відмовити товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (з урахуванням додаткової угоди про поновлення, укладеної постановою Київського апеляційного господарського суду від 25 липня 2017 року у справі № 910/7795/16) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилянській, 96-А у Голосіївському районі м. Києва (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:72:082:0019; площа 0,5401 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.07.

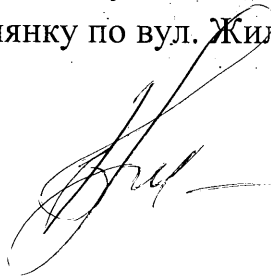
Управління звертає увагу, що на розгляд управління уже надходив проект рішення Київської міської ради від 11.08.2022 № 08/231-983/ПР «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (зі змінами)» (справа номер 716494056)».

За результатами опрацювання проекту рішення від 11.08.2022 № 08/231-983/ПР у правлінням було надано рекомендації до нього від 28.09.2022 №08/230-1292, які є актуальними і до цього проекту рішення.

Також звертаємо увагу, що на адресу Київської міської ради надійшли листи Офісу Генерального прокурора (від 20.09.2022 №15/3/3-148 вих-22, від 27.01.2023 №15/3/3-15вих- 23; від 15.05.2023 №15/2/1-38878вих- 23) в яких йдеться про земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:72:082:0019 за адресою м. Київ, вул. Жилянська , 96-А, яка розташована в межах Центрального історичного ареалу м. Києва, у зоні регулювання забудови II категорії та яку відведено товариству з обмеженою відповідальністю «Науково – виробничий кооператив «РЕСТІН» для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно – житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом. А також, про те, що надання суміжної з пам'яткою архітектури місцевого значення земельної ділянки для будівництва свідчить про порушення інтересів держави.

Крім того, зауважуємо, що на даний час на розгляді Господарського суду міста Києва перебуває справа №910/2389/23 по справі за позовом Заступника Генерального прокурора до Київської міської ради, товариства з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН», департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Міністерства культури та інформаційної політики України, Музею видатних діячів української культури Миколи Лисенка Панаса Саксаганського, Михайла Старицького про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації прав та зобов'язання повернути земельну ділянку по вул. Жилянській, 95-А.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК