**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

№716494056

**№ ПЗ-41524 від 04.05.2023**

до проєкту 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)***

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»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=42692985)***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»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=40605204)***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 ВАСИЛЬОВИЧУкраїна, 01014, місто Київ, вул. Болсуновська******Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив******Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 34******ШТРЕЛЬ ІГОРАвстрія, 1040, місто Відень, вулиця Аргентиниерштрассе******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* |

1. 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:* | *Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.**Код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.**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).**Земельна ділянка межує із земельною ділянкою, де розташований об’єкт культурної спадщини місцевого значення.**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 Жилянській, 96.* *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* |
|  | *держави, оскільки воно зачіпає інтереси Українського народу та становить загрозу безповоротної втрати пам’ятки як невідтворного джерела інформації про культурні надбання українського народу.**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.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *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».* |
| *Інші особливості*: | *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.* *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).**Між сторонами на підставі вказаного рішення на 5 років укладено відповідний договір оренди земельної ділянки від 03.02.2011 № 79-6-00803.**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.**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.**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.* |
|  | *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,*  |
|  | *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.**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.**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.**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.**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.* |

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».

Проект 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**

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту земельних ресурсів** | **Валентина ПЕЛИХ** |