**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 716494056**

**№ ПЗН-41524 від 18.11.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» 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», код ЄДРПОУ 42692985, Україна, місто Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок, 6;**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АСТЕРА»**Код ЄДРПОУ 40605204, Україна, місто Київ, бульвар Лесі Українки, будинок 34, офіс 214.* |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)*\* | *ЛАЗНЯ АРТЕМ ВАСИЛЬОВИЧ**Україна, 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 ІГОР**Австрія, 1040, місто Відень, вулиця Аргентиниерштрассе, 4-6, кв. 12а.**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* |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 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 на 5 років (поновлення)*** |
| *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\*) |  ***35 437 454,00 грн.*** |

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

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» 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) (далі – Департамент) розроблено цей проєкт рішення.

**4. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

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 – вулиць та доріг.* |
| *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».* *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 будівництво 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.* |
|  *Правовий режим:* | *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 визнано укладеним між Київською міською радою та ТОВ «НВП «РЕСТІН» на 5 років договір оренди вказаної земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями.* *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 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 та визнано вказаний договір поновленим, в редакції, запропонованій ТОВ «НВП «РЕСТІН».**Постановою Північного апеляційного господарського суду від 25.07.2017 у справі № 910/7795/16 рішення Господарського суду м. Києва від 20.02.2017 змінено, виклавши резолютивну частину, якою визнано укладеною між ТОВ «НВП «Рестін» та Київською міською радою, в редакції цієї постанови.* |
| *Інші особливості:* | *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.**На 01.11.2022 за інформацією ГУ ДПС у м. за ТОВ «НВП «РЕСТІН» обліковується податковий у сумі 248 504  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 проект 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 проект 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 проект повернуто як такий що втратив актуальність.* |
|  | *Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень ЗУ «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, беручи до уваги витяг з протоколу засідання постійної комісії від 25.08.2022 № 9/37 та лист ТОВ «НВП «РЕСТІН» від 04.11.2022 № 04-11/2022 Департаментом підготовлено проєкт рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.* |

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: ***1 063 123 грн 62 коп. (3%).***

**.**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів* *****Валентина ПЕЛИХ*****

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