



08/231-1331/ПР
26.10.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Прм. 902.

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами)



205392497

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26, статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» від 02 серпня 2023 року (справа № 205392497), Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» на 5 років:

- договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2008 року № 63-6-00504 (з врахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2010 року № 63-6-00582) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Архітектора Вербицького, 32 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:159:0010; площа 0,1087 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07);

- договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2008 року № 63-6-00503 (з врахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2010 року № 63-6-00581) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Архітектора Вербицького, 32 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:159:0011; площа 0,1129 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпунктах 4.2 пунктів 4 договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами), визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК»:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проектів договорів про укладення договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельних ділянок, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

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

Валентина ПЕЛИХ

В.О. / Заступник директора Департаменту –
начальник юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

20.03.2024
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містопланування та
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління
правового забезпечення діяльності
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Постійна комісія Київської міської ради
з питань підприємництва, промисловості та
міського благоустрою

Відкрито. Протокол 1/36 в.г. 27.02.2024.
Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-58659 від 10.10.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

**Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю
«АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок
від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами),
63-6-00503 (зі змінами)**

До справи
№ 205392497



1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОРИНОК» (ЄДРПОУ 23531473) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ВЕРГЕЛЕС ГАННА ВАСИЛІВНА, Україна, м.Київ, вул. Михайла Драгомірова, 12, кв. 131
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ВЕРГЕЛЕС ГАННА ВАСИЛІВНА, Україна, м.Київ, вул. Михайла Драгомірова, 12, кв. 131
Клопотання	від 02.08.2023 № 205392497

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:90:159:0010; 8000000000:90:159:0011).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Архітектора Вербицького, 32 у Дарницькому районі
Площа	кадастровий № 8000000000:90:159:0010 - 0,1087 га; кадастровий № 8000000000:90:159:0011 - 0,1129 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	кадастровий № 8000000000:90:159:0010 – 5 652 675 грн 98 коп. кадастровий № 8000000000:90:159:0011 - 5 871 086 грн 33 коп.

* 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) розроблено цей проект 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 ділянок.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 22.09.2023 № ДК/187-АО/2023: - на земельній ділянці з кадастровим № 8000000000:90:159:0010 розміщується торговельний комплекс, поруч з яким встановлені металеві торговельні павільйони, частково у межах земельної ділянки розміщується магазин «Море пива»; - на земельній ділянці з кадастровим № 8000000000:90:159:0011 розміщується продовольчо-речовий ринок з торговельними павільйонами та магазинами. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці з кадастровим № 8000000000:90:159:0010 розташований торговельний комплекс загальною площею 1943,7 кв. м, який належить Товариству на праві приватної власності (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1245031680000, від 10.05.2017).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території громадських будівель та споруд (існуючі), частково – вулиць та доріг.
Правовий режим:	Земельні ділянки згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 03.07.
Розташування в зеленій зоні:	Земельні ділянки не відносяться 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:	Земельні ділянки відповідно до рішення Київської міської ради від 20.12.2007 № 1488/4321 надані в оренду на 3 роки Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу (договори оренди від 04.09.2008 №№ 63-6-00504, 63-6-00503). На підставі рішення Київської міської ради від 18.06.2009 № 747/1803 укладено додаткові угоди про внесення змін до вказаних договорів оренди земельних ділянок, зокрема в частині строку дії договорів, а саме: слова та цифри "3 роки" замінено словами та цифрами "15 років" (договори про внесення змін до договорів оренди від 01.04.2010 №№ 63-6-00581, 63-6-00582). Термін оренди за договорами до 04.09.2023. Відповідно до довідки про виконання умов договору про пайову участь від 29.03.2017 № 050/08-2563 Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Товариством сплачено пайовий внесок у сумі 407 788,26 грн.

	<p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 31.07.2023 № 10402651/Е станом на 31.07.2023 за Товариством «АГРОРИНОК» податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 15.08.2023 № 24572/5/26-15-13-01-05 станом на 01.08.2023 Товариство до переліку суб'єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--	---

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 Законом 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.

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

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

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:

кадастровий № 8000000000:90:159:0010 – 282 633 грн 80 коп. (5%);

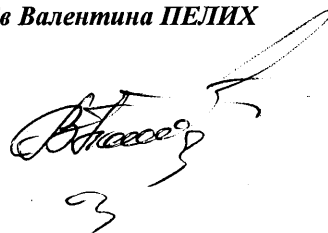
кадастровий № 8000000000:90:159:0011 - 293 554 грн 33 коп. (5%).

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

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

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-70-29

29.02.2024 № 08/286-25

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

ВИТЯГ

із протоколу № 1/36 засідання постійної комісії
Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості
та міського благоустрою від 27.02.2024

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,
10-й поверх, каб. 1021, початок засідання – 11.00.

Склад комісії: 3 депутати Київської міської ради.

Присутні 2 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії з питань
підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Ваган ТОВМАСЯН – голова постійної комісії, головуєчий;
Ольга ВЕРЕМЕЄНКО – заступник голови постійної комісії.

Відсутній 1 депутат Київської міської ради, секретар постійної комісії з питань
підприємництва, промисловості та міського благоустрою, Василь ПОПАТЕНКО.

Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:

Михайло БУДІЛОВ – директор Департаменту територіального
контролю міста Києва виконавчого органу
Київської міської ради (Київської міської
державної адміністрації);

Віктор ДВОРНІКОВ – перший заступник директора Департаменту
земельних ресурсів виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації);

- Сергій МРИГА – заступник директора Департаменту житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) – начальник управління бюджетного планування, інвестиційної діяльності та реалізації проектів;
- Ірина ЛЮБІНСЬКА – заступник начальника управління промисловості, підприємництва та регуляторної політики Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Розгляд (обговорення) питань порядку денного:

5. Про повторний розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами) (205392497)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 26.10.2023 № 08/231-1331/ПР).

СЛУХАЛИ: Ваган ТОВМАСЯНА, головуєчого на засіданні.

ВИСТУПИЛИ: Віктор ДВОРНИКОВ, Ваган ТОВМАСЯН.

ВИРІШИЛИ:

1. Звернутися до Прокуратури міста Києва та Управління (Департаменту) стратегічних розслідувань Національної поліції України щодо виявлення можливих фактів порушень, а саме: самовільного зайняття земельних ділянок та забудови згідно з фотоматеріалами, які є у справі.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

2. Відхилити проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами) (205392497)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 26.10.2023 № 08/231-1331/ПР).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

З оригіналом згідно.

Голова постійної комісії



Ваган ТОВМАСЯН



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел.: (044) 202-70-22

№ 08/281-112 К

Витяг з протоколу № 5/70
засідання постійної комісії Київської міської ради з питань
архітектури, містопланування та земельних відносин
від 07.03.2024 – 20.03.2024

4.4.9. Про розгляд проекту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами)»
20.03.2024 (справа № 205392497, доручення заступника міського голови - секретаря Київської міської ради від 26.10.2023 № 08/231-1331/ПР).

Проект рішення відхилений постійною комісією Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою (витяг з протоколу № 1/36 засідання цієї комісії від 27.02.2024).

СЛУХАЛИ:

Михайла ТЕРЕНТЬЄВА, голову постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

ВИРІШИЛИ: Відхилити рішення постійної комісії Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою, викладене у протоколі № 1/36 засідання цієї комісії від 27.02.2024, та підтримати проект рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами)».

ПРОГОЛОСУВАЛИ: «за» – 18, «проти» – 0, «утрималось» – 0,
«не голосували» – 4.

Рішення прийнято.

Згідно з протоколом.

Голова комісії

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар комісії

Юрій ФЕДОРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

04.04.2023 № 08/230-390

на № _____ від _____

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

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 26.10.2023 №08/231-1331/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами)»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого повідомляємо таке.

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» на 5 років: договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2008 року № 63-6-00504 (з врахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2010 року № 63-6-00582) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Архітектора Вербицького, 32 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:159:0010; площа 0,1087 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07); договір оренди земельної ділянки від 04 вересня 2008 року № 63-6-00503 (з врахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 01 квітня 2010 року № 63-6-00581) для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного комплексу на вул. Архітектора Вербицького, 32 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:159:0011; площа 0,1129 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07).

Термін договорів оренди закінчився 04 вересня 2023 року.

1. Відповідно до пункту 11.7 договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами) орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК», за умов належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У цьому разі орендар – товариство з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК», повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що товариство з обмеженою відповідальністю «АГРОРИНОК» звернулося до Київської міської ради з листом-повідомленням від 02 серпня 2023 року про поновлення договорів оренди земельних ділянок від 04 вересня 2008 року №№ 63-6-00504 (зі змінами), 63-6-00503 (зі змінами), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це зауважуємо, що відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що користуючись свободою договору, сторони мають можливість врегулювати строк звернення на власний розсуд, і у такому разі він має перевагу стосовно строку, зазначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20 та від 03.02.2021 у справі № 915/1003/20.

Також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20 зроблені висновки про те, що в разі порушення строків звернення передбачених договором, товариство втрачає визначене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

Крім того, згідно статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Звертаємо увагу, що відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 22.09.2023 № ДК/187-АО/2023, який міститься в матеріалах проекту рішення, вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею

1666,3 кв.м., а частина будівель продовольчо-речового ринку забудована на невідведеній для зазначених цілей земельній ділянці.

Також в акті зазначено, що відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, вбачається що магазин «Море пива», частина будівлі продовольчо-речового ринку розміщені за межами відведених ТОВ «АГРОРИНОК» земельних ділянок, орієнтовна площа додатково займаної території 1666,3 кв.м.

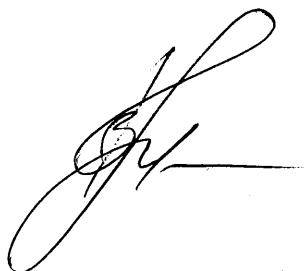
2. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

З огляду на зазначене, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Враховуючи вищезазначене, управління повертає проект рішення без погодження.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК