



08/231-983/17P
11.08.2022

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Відмова учас. год.

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 лист Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації від 16 квітня 2021 року № 100-5636, неналежне санітарне утримання земельної ділянки, та те, що орендарем не виконуються умови договору оренди земельної ділянки, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

Київська

1. Відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,5401 га (кадастровий номер 8000000000:72:082:0019) від 03 лютого 2011 року № 79-6-00803 (з урахуванням додаткової угоди про поновлення, визнаної укладеною постановою Північного апеляційного господарського суду від 25 липня 2017 року у справі № 910/7795/16), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН» для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилянській, 96-А у Голосіївському районі м. Києва (код виду

цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови, 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

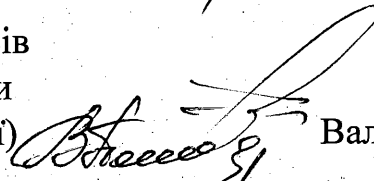
ПОДАННЯ:

Заступник голови
Київської міської державної адміністрації
з питань здійснення самоврядних повноважень



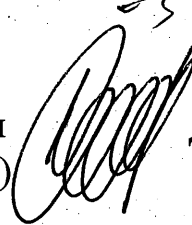
Петро ОЛЕНИЧ
В. НЕПОП

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



Валентина ПЕЛИХ

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



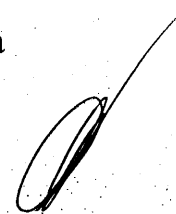
Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО:

20.08.2022
Постійна комісія Київської міської ради
з питань архітектури, містобудування та
земельних відносин

всехилено
протокол № 9/37
всг 20.08.2022

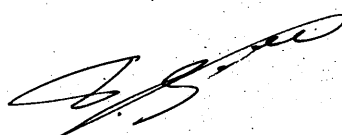
Голова



Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Засідання



Георгій Зантара
Юрій ФЕДОРЕНКО

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

З
наказом від 21.08.2022 № 1232

Валентина ПОЛОЖИШНИК

всг 28.09.2022
№ 08-230-1232

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗ-41524 від 29.07.2022

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 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, будинок, ** кв. ** 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, 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

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

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

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Жилианська, 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*)	35 437 454,00 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 проект 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 не використовується, частково вкрита зеленими насадженнями, частково заасфальтована (акт від 30.05.2022 № 22-0114/01).
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.
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 міста Києва від 20.02.2017 змінено, виклавши резолютивну частину, якою визнано укладеною між ТОВ «НВП «Рестін» та Київською міською радою, в редакції постанови Київського апеляційного господарського суду.

Термін дії договору оренди – 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 обліковується.

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.

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.

За наявною інформацією на земельній ділянці планується будівництво 16-поверхового готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом (дозвіл на проведення будівельних робіт від 26.05.2015 № ІУ115151470004, повідомлення про зміну даних в дозволі на проведення будівельних робіт від 30.08.2021 № ІУ115151470004-2).

Відповідно до умов договору орендодавця має право вимагати від орендаря дотримання місцевих правил забудови.

	<p><i>Враховуючи зазначене, а також те, що відповідно до функціонального призначення на ділянці дозволено будівництво малоповерхової (1-3 поверхи) та середньоповерхової (4-5 поверхи) забудови, та те, що орендарем понад 11 років не виконуються умови щодо забудови цієї ділянки, 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 право на відмову у поновленні договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

7. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

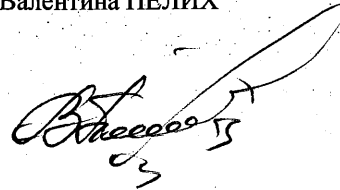
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 063 123 грн 62 коп. (3%)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація 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



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

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

тел.: (044) 202-70-19

28.09.2022 № 08/230 - 1232

на № _____ від _____

Директору Департаменту земельних
ресурсів виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)
Валентині ПЕЛИХ

Рекомендації

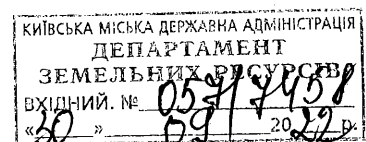
до проєкту рішення Київської міської ради від 11.08.2022 «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Науково – виробниче підприємство «РЕСТІН» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 03 лютого 2011 року №79-6-00803 (зі змінами)

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, за результатами якого звертаємо увагу на наявні недоліки.

Пунктом першим проєкту рішення передбачається відмовити в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,5401 га (кадастровий номер 8000000000:72:082:0019) від 03 лютого 2011 року №79-6-00803 (з урахуванням додаткової угоди про поновлення, визнаної укладеною постановою Північного апеляційного господарського суду від 25 липня 2017 року у справі №910/7795/16), укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Науково – виробничим кооперативом «РЕСТІН» для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно – житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилианській, 96-А у Голосіївському районі м. Києва.

Термін дії договору оренди до 25.07.2022.

06.05.2022 на адресу Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надійшов лист – повідомлення про поновлення договору оренди земельної ділянки товариства з обмеженою відповідальністю «Науково – виробниче підприємство «РЕСТІН» (далі - Товариство).



У преамбулі проекту рішення, як на підставу відмови у поновленні договору оренди зазначається, що товариством не виконуються умови договору та неналежне санітарне утримання земельної ділянки.

Відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

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.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові у справі №910/1864/20 зазначив, про важливість дотримання як строку звернення орендаря до орендодавця, так і відповіді орендодавця на таке звернення та неодноразово підкреслювалося Верховним Судом: «Дотримання строку входить до п'яти обов'язкових юридичних фактів, наявність яких необхідна для поновлення договору оренди з підстав, передбачених ч. 6 статті 33 закону України «Про оренду землі» орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк, до листа – повідомлення додано проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою.

Отже, умови договору оренди передбачали обов'язок орендаря не пізніше 3 місяців до закінчення строку договору звернутися до орендодавця з пропозицією підписати додаткову угоду, який ним було порушено, оскільки він звернувся до орендодавця за два місяці до закінчення строку договору. Таке порушення визнається істотним і таким, що унеможливорює поновлення договору оренди.».

Звертаємо увагу, що Товариство звернулося із листом про поновлення договору оренди з порушенням, передбаченого Договором оренди, тримісячного строку на його звернення.

Крім того, відповідно до частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» Орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше

державної реєстрації відповідного права оренди; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду.

Договором оренди земельної ділянки від 17 вересня 2010 року передбачено (пункт 8.4), що Орендар зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строк, встановлений Договором, та після підписання цього договору та державної реєстрації, використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; своєчасно вносити орендну плату; забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів; повернути земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії договору.

Разом з тим, як вбачається з пояснювальної записки до проекту рішення земельна ділянка 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 не використовується, частково вкрита зеленими насадженнями, частково заасфальтована.

Також 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.

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.

За наявною інформацією на земельній ділянці планується будівництво 16-поверхового готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом (дозвіл на проведення будівельних робіт від 26.05.2015 № ІУ115151470004, повідомлення про зміну даних в дозволі на проведення будівельних робіт від 30.08.2021 № ІУ115151470004-2). Відповідно до умов договору орендодавець має право вимагати від орендаря дотримання місцевих правил забудови.

Крім того, до матеріалів проекту рішення додано лист Музею видатних діячів української культури Лесі Українки, Миколи Лисенка, Панаса Саксаганського, Михайла Старицького від 19.07.2022 №060/39-45 у якому зазначається, що масштабне будівництво на ділянці Жилянська, 96-А, впритул до музейної садиби призведе до підняття ґрунтових вод, а відповідно і до підтоплення пам'яток.

Також звертаємо увагу, що на адресу Київської міської ради надійшов лист Офісу Генерального прокурора від 20.09.2022 №15/3/3-148 вих-22, в якому 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 сусідньої з пам'яткою архітектури місцевого значення земельної ділянки для будівництва свідчить про порушення інтересів держави, у зв'язку з чим прокуратурою вирішується питання щодо наявності підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді.

Водночас проєкт рішення містить лише загальні положення щодо підстав відмови в поновленні договору оренди.

Крім того, у пункті першому проєкту рішення допущено помилку в частині посилання на постанову *Північного* апеляційного господарського суду від 25 липня 2017 року у справі №910/7795/16, оскільки постанова від 25 липня 2017 року у справі №910/7795/16 була прийнята *Київським* апеляційним господарським судом.

В.о. начальника управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК