**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 205637468**

**№ ПЗН-54394 від 19.01.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення приватному підприємству «БУДІНВЕСТМОНТАЖ» договору оренди земельної ділянки від 25 липня 2018 року № 2972 для завершення будівництва житлових будинків на вул. Сім'ї Кульженків, 22 в Оболонському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БУДІНВЕСТМОНТАЖ» (ЄДРПОУ* *32309476) (далі – ПП «БУДІНВЕСТМОНТАЖ»)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | *ЧЕХЛОВ ЮРІЙ РОБЕРТОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 04078, місто Київ, вул. ПОЛКОВА**Розмір внеску до статутного фонду: 22,50 грн**Частка (%): 7,50**ТИЩЕНКО АНДРІЙ БОРИСОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 03028, місто Київ, просп. НАУКИ**Розмір внеску до статутного фонду: 120,00 грн**Частка (%): 40,00**БЛОХІН ОЛЕКСАНДР АРКАДІЙОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 02156, місто Київ, вул. Кубанської України**Розмір внеску до статутного фонду: 22,50 грн**Частка (%): 7,50**ПАЩЕНКО ОЛЕНА МИКОЛАЇВНА**Адреса засновника: Україна, 02222, місто Київ, вул. ГРАДИНСЬКА**Розмір внеску до статутного фонду: 105,00 грн**Частка (%): 35,00**ДАВІДЯН НОРАЙР ОЛЕКСАНДРОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 08131, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, село Софіївська Борщагівка, вул.  СОБОРНА**Розмір внеску до статутного фонду: 30,00 грн**Частка (%): 10,00.* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *ДАВІДЯН НОРАЙР ОЛЕКСАНДРОВИЧ**Адреса засновника: Україна, Київська обл., Києво-святошинський район, село Софіївська Борщагівка, вулиця Соборна**БЛОХІН ОЛЕКСАНДР АРКАДІЙОВИЧ**Адреса засновника: Україна, м. Київ, вулиця Маршала Жукова**ЧЕХЛОВ ЮРІЙ РОБЕРТОВИЧ**Адреса засновника: Україна, м. Київ, вулиця Полкова* *ПАЩЕНКО ОЛЕНА МИКОЛАЇВНА**Адреса засновника: Україна, м. Київ, вулиця Градинська**ТИЩЕНКО АНДРІЙ БОРИСОВИЧ**Адреса засновника: Україна, м. Київ, район Голосіївський, проспект Науки.* |
|  *Клопотання* | ***від* *30.03.2023 № 205637468, від 10.11.2023 № 85*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:053:0029).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Сім'ї Кульженків, 22 (до перейменування - вул. Петра Дегтяренка) в Оболонському районі*** |
|  *Площа* | ***2,9021 га*** |
|  *Вид та термін  користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.03*** ***для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для завершення будівництва житлових будинків)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***54 270 144 грн 11 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 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:* | *Забудована. На земельній ділянці здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків (акт обстеження земельної ділянки від 10.05.2023 № ДК/86-АО/2023).**Будівництво здійснюється на підставі виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України дозволу на виконання будівельних робіт від 14.11.2019 № ІУ 113193182665 «Завершення будівництва житлових будинків. Нове будівництво. Вул. Сім'ї Кульженків, 22 у Оболонському районі м. Києва».**Відомості про зареєстровані права власності на об’єкти незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Територія житлової забудови багатоповерхової (на розрахунковий період).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.03.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка площею 2,9 га (кадастровий номер: 8000000000:78:053:0029) на підставі п. 21 рішення Київської міської ради від 24.06.2004 № 339/1549 передавалась в оренду на 5 років ГО «Кредитна спілка військовослужбовців України» для будівництва житлових будинків (Договір оренди земельної ділянки від 11.01.2005 № 78-6-00239).**Термін дії договору закінчився 11.01.2010.**Згідно з інформацією, наданою листом від 22.12.2023 № 056-6508 Департаментом будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в 2004 році ГО «Кредитна спілка військовослужбовців України» уклала договір про передачу функцій замовника будівництва акціонерному товариству закритого типу «ДВК» (далі – АТЗТ «ДВК»), а сама громадська організація перереєструвалась у фінансову установу «Кредитна спілка військовослужбовців України», через яку залучалися кошті інвесторів і передавались АТЗТ «ДВК», як замовнику будівництва.**Будівельно-монтажні роботи на об’єкті були розпочаті навесні 2006 року і до кінця року збудовано 13 поверхів 1-ї черги будівництва, після чого роботи на об’єкті були зупинені. Всього планувалось збудувати три житлові будинки загальною площею понад 62 тис. кв. м.**У 2009 році за згодою представників ГО «Кредитна спілка військовослужбовців України», АТЗТ «ДВК» передало функції замовника будівництва житлових будинків ПП «Будінвестмонтаж».**15.10.2009 ПП «Будінвестмонтаж» зареєструвало у БТІ право власності на об’єкт незавершеного будівництва по вул. Петра Дегтяренка, 22.* *На підставі вказаної довідки та необхідних документів, ПП «Будінвестмонтаж» отримано дозвіл (справа № Д-5304) на розробку документації із землеустрою щодо переоформлення права користування зазначеною земельною ділянкою для будівництва житлових будинків.**Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно об’єкт незавершеного будівництва (30% готовності) на вул. Сім’ї Кульженків, 22, зареєстровано на праві приватної власності за ПП «Будінвестмонтаж» (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 717398280000; дата і номер відомостей про речове право від 07.02.2018 № 24729192).**ПП «Будінвестмонтаж» звернулося до Київського міського голови з гарантійним листом від 15.03.2018 № 11/15/03, відповідно до якого підтвердило свої зобов’язання добудувати житловий комплекс на вул. Сім’ї Кульженків, 22 в Оболонському районі м. Києва та гарантувало кожному інвестору, який належним чином підтвердить свої майнові права, передати квадратні метри житла в цьому житловому комплексі в пропорції, у якій вони були ним оплачені в попередній період.**Рішенням Київської міської ради від 23.05.2018 № 839/4903 земельну ділянку передано в оренду ПП «Будінвестмонтаж» для завершення будівництва житлових будинків у зв’язку з набуттям права власності на нерухоме майно (договір оренди земельної ділянки від 25.07.2018 № 2972).**Термін оренди за договором до 25.07.2023.**ПП «Будінвестмонтаж» листом від 10.01.2024 № 17 інформувало, що дотримується виконання своїх зобов’язань перед інвесторами 3 житлових комплексів та здійснює завершення будівництва будинку 1, секція 1 та 2. Готовність об’єкта для введення в експлуатацію становить 85%. Загальнодоступно для всіх було повідомлено, що кожна особа, яка вважає себе інвестором будівництва має добровільно з’явитись до ПП «Будінвестмонтаж» з метою підтвердження своїх прав на придбані квадратні метри в цих житлових комплексах.**В реєстрі ПП «Будінвестмонтаж» включено 264 інвестори за попередні періоди. З 204 інвесторами укладено додаткові угоди та вони отримали право на квартири.* *Також забудовник ТОВ «Градобуд 1» звернулось листом від 17.11.2023 № 17/11 щодо необхідності поновлення ПП «Будінвестмонтаж» вказаного договору оренди для запобігання порушення прав та законних інтересів осіб, залучених до фінансування будівництва, та недопущення зупинення будівництва.* *Громадська організація «Об'єднання вкладників житлового комплексу на вулиці сім'ї Кульженків (Петра Дегтяренка), будинок 22, в Оболонському районі міста Києва» листом від 09.01.2024 № 7 теж звернулась до Київського міського голови з проханням продовжити вказаний договір оренди.**Разом з тим, житлово-будівельний кооператив «Своє житло» неодноразово звертався до Київської міської ради щодо недопущення поновлення договору оренди земельної ділянки від 25.07.2018 № 2972.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 07.03.2023 № 15588/6/26-15-13-01-08 станом на 07.03.2023 за ПП «Будінвестмонтаж» податковий борг не обліковується.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.02.2024 № 4743/5/26-15-13-01-05 станом на 01.02.2024 ПП «Будінвестмонтаж» до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю не включено.**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.* |

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок 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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 628 104 грн 32 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** |