**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 390556689**

**№ ПЗН-53811 від 01.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення приватному акціонерному товариству «Київрибгосп» договору оренди земельної ділянки від 23 травня 2008 року № 79-6-00622 (зі змінами) для будівництва експлуатації та обслуговування офісних та торгово-розважальних комплексів з об’єктами соціального та оздоровчого призначення на вул. Промисловій, 4 у Голосіївському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Приватне акціонерне товариство «Київрибгосп» (ЄДРПОУ 21524641) (далі - ПрАТ «Київрибгосп»)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи*\* | *ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ АКЦІОНЕРІВ ЗГІДНО РЕЄСТРУ**Розмір внеску до статутного фонду: 7 607 299,00 грн;**Частка: 100 %.* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *Відсутній* |
|  *Клопотання* | ***від* *28.03.2023 № 390556689*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:116:0060).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Промислова, 4 у Голосіївському районі*** |
|  *Площа* | ***66,1432 га*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***03.10*** ***для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для будівництва експлуатації та обслуговування офісних та торгово-розважальних комплексів з об’єктами соціального та оздоровчого призначення)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***1 594 752 823,71 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) 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 розміщується комплекс будівель та споруд у занедбаному стані, які частково використовуються для розведення риби та частково як адмінбудівлі. У межах ділянки знаходиться декілька водойм, у яких розводять рибу. Деякі приміщення здаються в оренду (акт обстеження від 02.05.2024 № ДК/108-АО/2024).**Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за ардесою: вул. Промислова, 4 ПрАТ «Київрибгосп» належать на праві власності об’єкти нерухомого майна, а саме:**- будівля селекційно-племінної дільниці (літ. 81) загальною площею 818,2 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 228928080000, номер запису про інше речове право: 3641454 від 02.12.2013);* *- будівля інкубцеху (літ. 80) загальною площею 662,4 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 228826580000, номер запису про інше речове право: 3639913 від 02.12.2013);* *- будівля побутового приміщення на басейнах (літ. 79) загальною площею 134,6 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 228658380000, номер запису про інше речове право: 3637343 від 02.12.2013);*  *- будівля цеху гранкормів (літ. 78)* *загальною площею 748 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 228170480000, номер запису про інше речове право: 3629920 від 02.12.2013);**- будівля цеху кормів (літ. 77) загальною площею 272,8 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 226758580000, номер запису про інше речове право: 3606101 від 29.11.2013);**- будівля розподільчої установки-РП-159 (літ. 76) загальною площею 68,5 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 226660680000, номер запису про інше речове право: 3604471 від 29.11.2013);**- будівля гаражу (літ.75) загальною площею 817,4 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 226500680000, номер запису про інше речове право: 3601939 від 29.11.2013);**- будівля заправки АПБ (літ. 74) загальною площею 31,5 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 226354180000, номер запису про інше речове право: 3599767 від 29.11.2013);**- будівля-бокси для машин (літ.73) загальною площею 507 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 225439280000, номер запису про інше речове право: 3584943 від 28.11.2013);**- будівля складу (літ.72) загальною площею 324,2 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 225334680000, номер запису про інше речове право: 3583179 від 28.11.2013);* |
|  | *- будівля блоку виробничих приміщень (літ.71) загальною площею 306,5 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 225104380000, номер запису про інше речове право: 3579632 від 28.11.2013);**- будівля прохідної (літ. 70) загальною площею 14,6 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 224954780000, номер запису про інше речове право: 3577468 від 28.11.2013).**Крім того, у ПрАТ «Київрибгосп» перебуває в оренді канальна насосна станція з гідротехнічними спорудами загальною площею 37,5 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 466271880000, номер запису про інше речове право: 30921477 від 28.03.2019) на підставі договору оренди нерухомого майна від 28.03.2019 № 8395, що належить до державної власності (орендодавець Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву)* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території захисної зелені (на розрахунковий період), частково охоронна зона газопроводу.* |
|  *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».* *Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.10.* |
|  *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 частково відноситься до територій зелених насаджень.* |
| *Інші особливості:* | *Рішенням Київської міської ради від 01.10.2007 № 431/3265 вирішено передати ВАТ «Київрибгосп» (нині – ПрАТ «Київрибгосп») в довгострокову оренду на 15 років земельну ділянку площею 66,14 га для будівництва, експлуатації та обслуговування офісних та торгово-розважальних комплексів з об'єктами соціального та оздоровчого призначення на вул. Промисловій, 4 у Голосіївському районі міста Києва.**Рішенням Господарського суду міста Києва від 31.03.2008 у справі № 35/114, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 09.07.2008 та постановою Вищого господарського суду України від 19.05.2010, укладено договір оренди вказаної земельної ділянки між Київською міською радою та ВАТ «Київрибгосп» на 15* *років, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 23.05.2008 за № 79-6-00622.* |
|  | *Невід'ємною частиною вказаного договору оренди є договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Мисан В.І. 28.06.2008 за реєстровим № 2993, що зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів 27.08.2008 за № 79-6-00640.**Термін дії договору до 23.05.2023.* *Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.07.2021 у справі № 910/2825/21, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 01.12.2021, у задоволені позову Київської міської ради до ПрАТ «Київрибгосп» про стягнення заборгованості з орендної плати відмовлено.**Суди в межах розгляду даної справи зауважили, що основною метою договору оренди земельної ділянки та одним з визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі.**У листі № 48445/6/26-15-13-01-23 від 12.05.2021 Головне управління ДПС у м. Києві зазначило, що заборгованість по орендній платі з юридичних осіб у ПрАТ «Київрибгосп» відсутня.**Враховуючи вищевикладене, суди дійшли до висновку про відсутність підстав для стягнення з ПрАТ «Київрибгосп» заборгованості з орендної плати.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 12.03.2024 № 4272/АП/26-15-50-06-06Е станом на 12.03.2024 ПрАТ «Київрибгосп» не має податкового боргу.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.04.2024 № 10362/5/26-15-13-01-05 станом на 01.04.2024 ПрАТ «Київрибгосп» до переліку суб’єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.**Враховуючи наявність на земельній ділянці об’єкту нерухомого майна, що належить до державної власності, цим проєктом рішення передбачено обов’язок ПрАТ «Київрибгосп» щодо вжиття організаційно-правових заходів для поділу земельної ділянки.**Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Деапартамент) готувався проєкт рішення про відмову у поновленні договору оренди від 01.04.2024 № 08/231-498/ПР.* *Постійною комісією Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин (витяг з протоколу № 6/71 засідання від 03.04.2024) відхилено цей проєкт рішення та рекомендовано Департаменту розглянути можливість підготовки проєкту рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки.* |
|  | *Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договору оренди земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання 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 вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого 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 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: **79 737 641,19 грн на рік (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 земельною ділянкою.

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

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