**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 555105066**

**№ ПЗН-57440 від 24.11.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ» договору оренди земельної ділянки від 11 жовтня 2005 року № 63-6-00299 (зі змінами) для будівництва житлово-рекреаційного комплексу з паркінгом між просп. Миколи Бажана та вул. Зарічною у Дарницькому районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ» (ЄДРПОУ 32248073) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЛАКОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТС ЛІМІТЕД»* *Кіпр, 1097, Кеннеді 64, офіс 1076, Нікосія**Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами "БІЗНЕС-ГАРАНТ", яке діє від імені та в інтересах пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «АЛЬКОР»* *м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, 16-22**Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами «БІЗНЕС-ГАРАНТ», яке діє від імені та в інтересах пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «ЮКОН»* *м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, 16-22* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *АЙМОНДАС ТУМЕНАС**Литва, місто Вільнюс, вулиця Рукелішкю* *ПОЗНЯКОВА МАРИНА**Литва, вільнюське районне самоуправління, Зуюнайське староство, с. Гіняйтішкес, вулиця Аліву* *РУЗГИЄНЕ АГНЕ**Литва, місто Вільнюс, вулиця Рукелішкю**МОЛЧАНОВ ІВАН ОЛЕГОВИЧ**Україна, 03115, місто Київ, вул. Верховинна*  |
|  *Клопотання* | ***від* *19.04.2023 № 555105066*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:150:0049).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування (адреса)* | ***м. Київ, між просп. Миколи Бажана та вул. Зарічною у Дарницькому районі*** |
|  *Площа* | ***12,0599 га*** |
|  *Вид та термін*  | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (для будівництва житлово-рекреаційного комплексу з паркінгом)***  |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***242 394 728,42 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.**В межах земельної ділянки збудовано 10 житлових будинків та ще 3 будуються, частково огороджена, на частині території складено будівельні матеріали та проведено благоустрій території.* *В межах земельної ділянки збудовано ЖК «Зарічний». У новозбудованих будинках функціонують магазини, аптеки та кафе, територія огороджена парканом та шлагбаумами (акт обстеження від 12.10.2023 № ДК/215-АО/2023).**Дозвіл на виконання будівельних робіт від 07.12.2007 № 43 виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією.**Сертифікатами Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 17.12.2015 ІУ № 165153510831, від 06.12.2016 ІУ № 165163411485, від 26.04.2019 ІУ № 163191160303 засвідчено закінчення будівництвом об’єкти: І черга (житлові будинки №№ 1, 2, 3, 4, ТП), ІІ черга будівництва та ІІІ черга (житловий будинок № 6).**Товариство листом від 10.10.2023 № 10/10-23/1 інформує, що до повного завершення будівництва житлово-рекреаційного комплексу Товариство буде виконувати функції землекористувача відповідно до умов договору оренди земельної ділянки.**Після завершення будівництва власниками новозбудованих об'єктів, буде визначено керуючу компанію (чи створено ОСББ), які в подальшому виконуватимуть функції землекористувачів. За необхідності буде ініційовано поділ земельної ділянки.**Станом на сьогодні фактичне утримання будинків, прибудинкової території, інженерних мереж та комунікації забезпечується силами Товариства.**В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні об’єкти нерухомого майна між просп. Миколи Бажана та вул. Зарічною, які належать Товариству.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4051 № 1218/4051 «Про затвердження детального плану території 11-го мікрорайону Позняки-Західні у Дарницькому районі м. Києва».**Функціональне призначення відповідно до детального плану: частково території житлової забудови, частково – громадської забудови, частково – озеленених територій загального користування, частково – озеленених територій обмеженого користування, частково – вулиць і доріг та частково – пляжів.*  |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Частково території громадських будівель та споруд (перспективні), частково – території житлової забудови багатоповерхової (перспективні), частково – території зелених насаджень загального користування (перспективні), частково – території вулиць і доріг* |
|  *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, земельні ділянки за функціональним призначенням не відносяться до територій зелених насаджень.* |
| *Інші особливості:* | *Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 24.06.2004 № 339-3/1549 (зі змінами) надавалась на 5 років в оренду Товариству для будівництва житлово-рекреаційного комплексу з паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 11.10.2005 № 63-6-00299).**Рішенням Київської міської ради від 01.11.2012 № 421/8705 договір поновлено на 10 років (договір про поновлення та внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 23.07.2013 № 3944).**Рішенням Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146 внесено зміни, зокрема і до даного договору, встановивши річну орендну плату у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки. Відповідний договір між сторонами не укладався.**Термін оренди за договором до 23.07.2023.**Відповідно до довідок Департаменту економіки та інвестицій**виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.12.2015 № 050/08-11001, від 02.12.2016 № 050/08-10174, від 04.01.2019 № 050/18-101 про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва забудовником сплачені пайові внески у розмірах: 15 297 410,00 грн, 3 719 017,42 грн, 23 448 048,00 грн.* |
|  | *Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 23.08.2023 № 27847/АП/26-15-59-06-06 станом на 23.08.2023 Товариство не має податкового боргу.**Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 13.11.2023 № 35883/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2023 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.**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 (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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:  **7 271 841,85 грн на рік (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** |