**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 572105814**

**№ ПЗН-65888 від 21.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення приватному акціонерному товариству «КИЇВСЬКА ОВОЧЕВА ФАБРИКА» договору оренди земельної ділянки від 31 липня 2009 року № 040987300034 для будівництва та обслуговування об'єктів громадського та комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу в урочищі Китаєво у Голосіївському районі м. Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
| *Назва*  | ***Приватне акціонерне товариство «КИЇВСЬКА ОВОЧЕВА ФАБРИКА» (ЄДРПОУ 00849304) (далі – Товариство)*** |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | ***Акціонери згідно реєстру власників іменних цінних паперів*** |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)* | ***Сердюк Артур Андрійович******Україна, 04114, місто Київ, пров. Макіївський*** |
|  *Клопотання* | ***від 14.03.2024 № 572105814 та від 20.05.2024 № 32*** |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:089:0003).**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, урочище Китаєво у Голосіївському районі*** |
|  *Площа* | ***4,7647 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
|  *Вид використання* | ***03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (для будівництва та обслуговування об'єктів громадського та комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу)*** |
|  *Нормативна грошова*  *оцінка* (за попереднім розрахунком\*) | ***67 308 055,35 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.**

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) (далі – Департамент) 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:* | *Вільна від капітальної забудови.**На частині земельної ділянки розташовані відокремлені парканом території, які використовуються для городництва, на частині зведено господарські будівлі та споруди (гаражі та сараї). Більша частина земельної ділянки не огороджена, вільна від будь-якої забудови та зайнята дикою рослинністю, разом з тим частина земельної ділянки орієнтовною площею 0,29 га спільно огороджена парканом з суміжною земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:79:089:0024), в межах огородженої території земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:089:0003) облаштовано монастирське кладовище Свято-Троїцького Китаївського чоловічого монастиря міста Києва Української православної церкви (акт обстеження земельної ділянки від 23.04.2024 № ДК/95-АО/2024).**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 29.05.2014 № 5587/0/12/009-14 «Комплексна житлова забудова місцевості «Солов’їний гай» у складі урочищ Китаєво, (нове будівництво – перша черга «Китаїв-1») за адресою: урочище Китаєво у Голосіївському районі м. Києва**Інформація про зареєстроване за Товариством право власності на об’єкти нерухомого майна на вказаній земельній ділянці в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджено.* |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом****:*** | *Рішенням Київської міської ради від 29.11.2007 № 1325/4158 внесено зміни до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року щодо функціонального призначення території та віднесено цю земельну ділянку до територій земель житлової та громадської забудови.* |
|  *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 - 03.15.* |
|  *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 відповідно до рішення Київської міської ради від 29.11.2007 № 1325/4158 надана в довгострокову оренду на 15 років Товариству для будівництва та обслуговування об'єктів громадського та комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу.* |
|  | *Договір оренди земельної ділянки визнано укладеним рішенням Господарського суду міста Києва від 19.06.2008 № 4/260, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 11.09.2008 та постановою Вищого господарського суду України від 09.06.2009, який зареєстровано 31.07.2009 за № 040987300034 Київською міською філією державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах».**Термін оренди за договором згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно до 30.07.2024.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 14.02.2024 № 10393/6/26-15-13-01-08 станом на 13.02.2024 у Товариства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб не обліковується.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.**Рішенням Господарського суду міста Києва від 21.02.2024 у справі № 910/14549/23 відмовлено у позові заступника Генерального прокурора в інтересах Київської міської державної (військової) адміністрації, Міністерства культури та інформаційної політики України до Київської міської ради, Товариства, треті особи: Інститут археології Національної академії наук України, товариство з обмеженою відповідальністю «Нерухомість сучасності», громадська організація «Спадщина Китаєва», Дядюк О. В. про усунення перешкод у користуванні пам`яткою археології та земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:79:089:0003.* *Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 22.04.2024 відкрито провадження за апеляційними скаргами заступника Генерального прокурора, Дядюка О.В. на вказане рішення.* *Водночас у Київській міській раді опрацьовується* *електронна петиція № 12969 «Захистити від забудови поселення часів Київської Русі в урочищі Китаїв» (далі – електронна петиція № 12969), у зв’язку із чим Департаментом готувався проєкт рішення Київської міської ради про відмову Товариству у поновленні договору оренди цієї земельної ділянки, який направлявся на розгляд до Київської міської ради листом Департаменту від 15.05.2024 № 05715-СЛ-65888.**Разом з цим, громадська організація «Спадщина Китаєва» листом від 19.04.2024 № 19/04-4-8 просить відхилити електронну петицію № 12969, оскільки вона порушує права громадськості вибудовувати конструктивні відносини між громадою і бізнесом в розвитку територій.**Враховуючи лист Товариства від 20.05.2024 № 32, внесений на розгляд Київської міської ради проєкт рішення про відмову в поновленні договору оренди, відкликано листом Київської міської державної адміністрації від 21.05.2024 № 018-238.**Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин 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:  ***6 730 805,54 грн на рік (10%).***

**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 |