**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 205966877**

**№ ПЗН-29552-2 від 17.06.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «АВТОМОБІЛЬНА ГРУПА «БОГДАН»*** ***договору оренди земельних ділянок від 11 травня 2010 року № 85-6-00480 для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісних приміщень на вул. Новокостянтинівській, 1 у Подільському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «АВТОМОБІЛЬНА ГРУПА «БОГДАН» (ЄДРПОУ 32347815) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | [***ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СОВА»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=34294419)***Код ЄДРПОУ засновника: 34294419******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Електриків******Розмір внеску до статутного фонду: 186 688,20 грн******Частка (%): 3,72%***[***ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО «ЯРОСЛАВЬ»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=30729372)***Код ЄДРПОУ засновника: 30729372******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Новокостянтинівська******Розмір внеску до статутного фонду: 1 783 311,20 грн******Частка (%): 35,53%******КОТЯК ЄВГЕН ГЕОРГІЙОВИЧ******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Окіпної Раїси******Розмір внеску до статутного фонду: 1 530 906,20 грн******Частка (%): 30,51%******ГЛАДКОВСЬКИЙ МИХАЙЛО ОЛЕГОВИЧ******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Ірининська******Розмір внеску до статутного фонду: 310 143,30 грн******Частка (%): 6,18%***[***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОРІТЕЙЛ АСИСТАНС»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37974687)***Код ЄДРПОУ засновника: 37974687******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Новокостянтинівська******Розмір внеску до статутного фонду: 1 207 451,10 грн******Частка (%): 24,06%*** |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | ***КОТЯК ЄВГЕН ГЕОРГІЙОВИЧУкраїна, місто Київ, вул. Окіпної Раїси******Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив******Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30.51*** |
|  *Клопотання* | ***від 23.01.2020 № 13/1, від 13.08.2021 № 13/08/21-1, від 03.05.2024 № 03/05/24-1 (справа № 205966877)*** |

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:85:278:0029; 8000000000:85:278:0035).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Новокостянтинівська, 1 у Подільському районі*** |
|  *Площа* | ***0,1000 га; 0,2326 га*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісних приміщень*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:278:0029 - 6 937 772,90 грн;******земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:278:0035 - 16 137 259,77 грн.*** ***У випадку встановлення коду виду цільового призначення 03.10 нормативна грошова оцінка складатиме:******земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:278:0029 - 5 781 477,42 грн;******земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:85:278:0035 - 13 447 716,47 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) (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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянках:* | *Забудовані павільйоном (літ. Д) площею 366,60 кв. м, складом-ангаром площею 540,6 кв. м та будівлею для обслуговування складу з електрощитовою площею 98,5 кв. м на вул. Новокостянтинівській, 1, які відповідно до договору купівлі-продажу майна від 12.07.2006 № 2545 є власністю Товариства.**Під час обстеження встановлено, що вказані земельні ділянки частково огороджені парканом та використовуються для розміщення будівель, споруд автомобільної парковки для відвідувачів автомобільного салону та станції технічного обслуговування автомобілів (акт обстеження земельних ділянок від 23.05.2024 № ДК/121-АО/2024).* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджений.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території промислові (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельні ділянки згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва.* *Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - не визначено.* |
|  *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:* | *Рішенням Київської міської ради від 27.11.2008 № 679/679 передбачено передати Товариству земельні ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісних приміщень на вул. Новокостянтинівській, 1 у Подільському районі м. Києва, у зв'язку з переходом права власності на майно (договір купівлі-продажу від 12.07.2006), в тому числі: ділянку № 1 площею 0,10 га - в оренду на 10 років; ділянку № 2 площею 0,09 га (в межах червоних ліній) без права капітальної забудови - в оренду на 5 років; ділянку № 3 площею 0,23 га - в оренду на 10 років.**На підставі цього рішення Київської міської ради укладено договір оренди земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:85:278:0029, 8000000000:85:278:0035) від 11.05.2010 № 85-6-00480 з терміном оренди до 11.05.2020 та договір оренди суміжної земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:278:0027) від 11.05.2010 № 85-6-00479 з терміном оренди до 11.05.2015.**На підставі висновку постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування (протокол від 05.04.2016 № 9, справа А-21569) договір оренди суміжної земельної ділянки від 11.05.2010 № 85-6-00479 поновлено на 5 років договором від 15.05.2017 № 105 (термін оренди до 15.05.2022).* *Департаментом готувався проєкт рішення Київської міської ради про поновлення вищевказаного договору оренди (від 01.12.2021 № 08/231-4326/ПР) проте він двічі не набрав голосів під час голосувань на пленарних засіданнях сесії Київської міської ради 25.08.2022 і 24.11.2022 та був повернутий до Департаменту.**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.* |
|  | *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 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:

- для земельної ділянки з кадастровим номером8000000000:85:278:0029) *–* ***346 888,65 грн (5%) на рік*;**

- для земельної ділянки з кадастровим номером8000000000:85:278:0035) *–* ***289 073,87 грн (5%) на рік.***

У разі встановлення коду виду цільового призначення земельних ділянок 03.10 орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

- для земельної ділянки з кадастровим номером8000000000:85:278:0029) *–* ***806 862,99 грн (5%) на рік*;**

- для земельної ділянки з кадастровим номером8000000000:85:278:0035) *–* ***672 385,82 грн (5%) на рік.***

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельними ділянками.

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

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