**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 300580391**

**№ ПЗН-27550-2 від 11.03.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД»*** ***договору оренди земельної ділянки від 26 вересня 2006 року № 85-6-00288 (зі змінами) на вул. Івана Виговського, 10-б у Подільському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ВК-ІНВЕСТБУД» (ЄДРПОУ 32000954) (далі – ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* |  ***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРІСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (ідентифікаційний код юридичної особи: 33943393, місцезнаходження юридичної особи: Україна, 01010, місто Київ, Печерський район, вулиця Князів Острозьких, будинок 8), яке діє від свого імені та в інтересах активів ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ*** ***Розмір внеску до статутного фонду: 3 896 550,00 грн******Частка (%): 12,00.***[***АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=41788990)***Код ЄДРПОУ засновника: 41788990******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. АНРІ БАРБЮСА******Розмір внеску до статутного фонду: 3 247 397,75 грн******Частка (%): 10,00.***[***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАР БІЛДІНГ»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=40026066)***Код ЄДРПОУ засновника: 40026066******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Острозьких Князів.******Розмір внеску до статутного фонду: 25 327 302,25 грн******Частка (%): 78,00.*** |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *Мазманіду Юлія**Кіпр, Лімасол, Пиргос, Віла 6, вулиця Спартіс, 1Кіпр, Лімасол, Пиргос, Віла вулиця Спартіс, 1**Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив* |
|  *Клопотання* | ***від* *17.06.2021 № 300580391, від 28.02.2024 № 28/02-2024*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:064:0001).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Івана Виговського, 10-б (до перейменування – вул. маршала Гречка) у Подільському районі*** |
|  *Площа* | ***18,6757 га*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***287 799 671 грн 36 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) (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:* | *Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 26.03.2024 № ДК/74-АО/2024 на частині земельної ділянки здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків ЖК «Сирецькі сади». Збудовано 8 будинків, частина яких експлуатується та здійснено благоустрій. Інша частина земельної ділянки огороджена парканом, розташовані побутові вагончики для робітників, складовані будівельні матеріали та ростуть поодинокі дерева і чагарники.**Вздовж всієї ділянки проходять високовольтні повітряні лінії електропередачі.**ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано дозволи на виконання будівельних робіт від 27.08.2019 № ІУ113192390160, від 05.02.2021 № ІУ013210116590 «Будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на вул. Маршала Гречка, 10-б у Подільському районі м. Києва» (ІІ та ІІІ черги будівництва).**Сертифікатом № ІУ123201204460 від 15.12.2020, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об’єкта (І черга будівництва, І пусковий комплекс, житловий будинок № 1, ТП, КНС) проєктній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.* *Сертифікатом № ІУ123201201361 від 08.12.2020, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об’єкта (Перша черга будівництва, 2 пусковий комплекс, житловий будинок № 2) проєктній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.* *Сертифікатом № ІУ123210111849 від 23.02.2021, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, засвідчено відповідність закінченого будівництвом об’єкта (І черга будівництва, 3 пусковий комплекс, житловий будинок № 3) проєктній документації та підтверджено його готовність до експлуатації.*  |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території змішаної житлово-громадської забудови (перспективні) (з урахуванням змін, передбачених рішенням Київської міської ради від 02.02.2006 № 36/3127 щодо передачі цієї земельної ділянки в оренду ТОВ «ВК-БУДІНВЕСТ»).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.07.* |
|  *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 02.02.2006 № 36/3127, рішення Господарського суду м. Києва від 23.08.2006 у справі 2/444 передана в оренду на 15 років ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» для будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення (договір оренди земельної ділянки від 26.09.2006 № 85-6-00288).**На підставі рішення Київської міської ради від 28.02.2013 № 89/9146 до вищевказаного договору оренди внесено зміни, а саме: встановлено річну орендну плату у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а також слова та цифри «- кадастровий номер – 8000000000:91:06:0001» замінено словами «- кадастровий номер 8000000000:91:064:0001» (договір від 12.10.2016 № 3796).**Рішенням Господарського суду м. Києва від 29.03.2017 у справі № 910/1522/17, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 13.06.2017 та постановою Вищого господарського суду України від 25.10.2017, з договору оренди виключені абзаци 17 та 18 пункту 8.4 цього договору.**Термін оренди за договором до 26.09.2021.**Рішенням Київської міської ради від 19.12.2019 № 515/8088 вулицю маршала Гречка у Подільському районі міста Києва перейменовано на вулицю Івана Виговського.**Департаментом готувався проєкт рішення Київської міської ради про поновлення вищевказаного договору оренди (від 05.10.2021 № 08/231-3687/ПР) проте він двічі не набрав голосів під час голосувань на пленарних засіданнях сесії Київської міської ради 24.11.2022 і 02.03.2023 та був повернутий до Департаменту.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.02.2024 № 4743/5/26-15-13-01-05 станом на 01.02.2024 ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД» 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:  **8 633 990 грн 14 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** |