**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 484059198**

**№ ПЗН-42061 від 14.12.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення приватному акціонерному товариству «Холдингова компанія «Київміськбуд»*** ***договору оренди земельної ділянки від 05 січня 2012 року № 63-6-00644 (зі змінами)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (ЄДРПОУ 23527052),* *(далі – ПрАТ «ХК «Київміськбуд»)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи*\* | *Акціонери згідно реєстру* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)*\* | *відсутній* |
|  *Клопотання* | ***від* *06.06.2022 № 484059198, від 03.10.2022 № 1481/0/2-22, від 30.11.2022 № 1708/0/2-22, від 14.12.2022 № 1761/0/2-22*** |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:146:0167).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* (адреса) | ***м. Київ, 2-ий мікрорайон житлового масиву Позняки у Дарницькому районі*** |
|  *Площа* | ***0,2510 га*** |
|  *Вид та термін*  | ***оренда на 1 рік (поновлення)*** |
|  *Код виду цільового призначення* | ***02.07 для іншої житлової забудови (для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  ***4 207 101 грн 32 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) 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.* *Земельна ділянка огороджена як будівельний майданчик спільно із суміжними земельними ділянками з кадастровими номерами 8000000000:90:146:0181 (перебуває до 22.08.2027 в оренді у ТОВ «Інвестиційно-будівельна компанія «АЛЬЯНС-КАПІТАЛ» та перебувала до 30.01.2022 в суборенді у ПрАТ «ХК «Київміськбуд») та 8000000000:90:146:0357 (перебуває до 22.12.2028 в оренді у ПрАТ «ХК «Київміськбуд»).* |
|  | *В межах огородженої території розташовано об’єкт незавершеного будівництва та тимчасові споруди побутового призначення. Відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2021 № ІУ 013210304717 ведеться будівництво торговельного центру (акт обстеження від 15.06.2022 № 22-0137/02).**Відповідно до листа ПрАТ «ХК «Київміськбуд» від 30.11.2022 № 1708/0/2-22 фактичне використання земельної ділянки відповідає її виду використання та цільовому призначенню, оскільки ділянка надавалась в оренду для будівництва житлових будинків та об’єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб. На частині земельної ділянки, відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт від 27.04.2021 № ІУ 013210304717 ведеться будівництво торговельного центру. Інші складові забудови земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:146:0167 реалізовуватимуться в наступній черзі будівництва.**У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня інформація про наявність на земельній ділянці об’єктів нерухомого майна, що належать ПрАТ «ХК «Київміськбуд».*  |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Територія житлової забудови багатоповерхової.* |
|  *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 - 02.07.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».* |
| *Інші особливості:* | *Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 06.10.2011 №331/6547 передана на 5 років в оренду ПрАТ «ХК «Київміськбуд» для будівництва житлових будинків та об'єктів соціально-побутового призначення, комплексного благоустрою території для суспільних потреб (договір оренди від 05.01.2012 № 63-6-00644).**Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 06.06.2017 (протокол №12) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 01.09.2017 № 2958).**Термін оренди за договором до 01.09.2022.* |
|  | *Згідно з довідкою Центрального міжрегіонального управління ДПС по роботі з ВПП від 14.12.2022 № 9156/6/31-00-13-06 станом на 13.12.2022 у ПрАТ «ХК «Київміськбуд» заборгованість з орендної плати за земельну ділянку не обліковується.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів 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 те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою, беручи до уваги листи Товариства від 03.10.2022 № 1481/0/2-22 та від 30.11.2022 № 1708/0/2-22 Департаментом підготовлено проєкт рішення про поновлення цього договору оренди, який передається до 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 (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону 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.

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:  **126 213 грн 04 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** |