**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 552305422**

**№ ПЗН-54986 від 18.06.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» договору оренди земельних ділянок від 06 грудня 2005 року № 75-6-00252 (зі змінами) для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами на примиканні вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРОТТО» (ЄДРПОУ 31721725)* *(далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБУС СТРОЙ ГРУП»**Україна, м. Київ, вул. Мечнікова* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *КАРАМАВРОВ РОМАН ВІКТОРОВИЧУкраїна, Одеська обл., Білгород-Дністровський р-н, м. Білгород-Дністровський, вул. Сонячна.**Тип бенефіціарного володіння: не прямий вирішальний вплив* |
|  *Клопотання* | ***від* *26.04.2023 № 552305422, лист від 11.06. 2024 № 11/06-1*** |

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:75:191:0066; 8000000000:75:741:0061; 8000000000:75:741:0131; 8000000000:75:191:0075; 8000000000:75:741:0028; 8000000000:75:741:0130).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, примикання вулиць Академіка Єфремова та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі*** |
|  *Площа* | ***8000000000:75:191:0066 - 0,4752 га;*** ***8000000000:75:741:0061 - 0,4841 га;*** ***8000000000:75:741:0131 - 0,4941 га,*** ***в межах червоних ліній;*** ***8000000000:75:191:0075 - 0,5993 га,*** ***в межах червоних ліній;*** ***8000000000:75:741:0028 - 0,0786 га,*** ***в межах червоних ліній;*** ***8000000000:75:741:0130 - 0,1217 га,*** ***в межах червоних ліній.*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  ***8000000000:75:191:0066 – 30 717 976,73 грн;*** ***8000000000:75:741:0061 – 31 065 027,20 грн;*** ***8000000000:75:741:0131 – 31 706 734,02 грн;*** ***8000000000:75:191:0075 – 38 740 074,61 грн;*** ***8000000000:75:741:0028 – 5 069 388,29 грн;*** ***8000000000:75:741:0130 – 7 843 428,90 грн.*** |

\* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельні ділянки.

**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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянках:* | *Відповідно до акту обстеження земельних ділянок від 18.06.2024 № ДК/143-АО/2024:**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:191:0066 розміщується частина торгівельного павільйону «Конфіскат взуття» та частина будівлі в якій розміщується декілька магазинів одягу;**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0061 розміщується частина торгівельного павільйону «БУТS Outlet Centr» в якому здійснюється продаж одягу з Європи, споруда охорони та будівля невідомого призначення;**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0131 розміщується 4 торгівельні павільйони в яких здійснюється комерційна діяльність, також у межах ділянки розміщені тимчасові торгівельні споруди;**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:191:0075 розміщується торгівельні павільйони в яких здійснюється комерційна діяльність, також у межах ділянки розміщені тимчасові торгівельні споруди;**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0028 росте трав’яниста рослинність, ділянка вільна від забудови та не огороджена, ділянка не використовується;**- на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:75:741:0130 росте трав’яниста рослинність, ділянка вільна від забудови та не огороджена, ділянка не використовується.**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки видані Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Товариству від 29.04.2011 № 4799/0/18/009-11.**Відповідно до листа від 11.06.2024 № 11/06-1 Товариством розроблено проєктну документацію для будівництва багатофункціонального житлово-адміністративно-торгово-громадського комплексу з закладами громадського харчування, центром дозвілля, паркінгом та диспетчерською пасажирського транспорту.**В Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на інформація щодо об’єктів нерухомого майна, розташованих на зазначених земельних ділянках та належать Товариству, відсутня.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території комунально-складські (існуючі), території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) а також 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 - 03.10.* |
|  *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:* | *Рішенням Київської міської ради від 15.04.2004 № 183-1/1393 земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:741:0021, 8000000000:75:191:0045, 8000000000:75:741:0028 на примиканні вул. Академіка Ефремова (до перейменування – вул. Командарма Уборевича) та Академіка Вернадського до просп. Академіка Палладіна у Святошинському районі м. Києва**передавалась Товариству в оренду на 5 років для будівництва транспортної розв’язки та організації будівельних робіт (договір оренди земельної ділянки від 06.12.2005 № 75-6-00252).**Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 № 1615/4448 внесено зміни до договору оренди земельних ділянок від 06.12.2005 № 75-6-00252 визначивши об’єктами оренди земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:741:0061 - 1,1004 га, 8000000000:75:191:0066 - 1,1685 га, 8000000000:75:741:0028 - 2,226 га (договір про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 28.10.2008 № 75-6-00434).**Рішенням Київської міської ради від 14.07.2011 № 761/6148 поновлено на 5 років та внесено зміни до договору оренди земельних ділянок від 06.12.2005 № 75-6-00252 (зі змінами), визначивши об’єктами оренди земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:191:0066 - 0,4752 га, 8000000000:75:741:0061 - 0,4841 га, 8000000000:75:741:0131 - 0,4941 га, 8000000000:75:191:0075 - 0,5993 га, 8000000000:75:741:0028 - 0,0786 га, 8000000000:75:741:0130 - 0,1217 га для будівництва транспортної розв'язки та будівництва, експлуатації і обслуговування торгового комплексу з закладами громадського харчування, офісними приміщеннями та паркінгами (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 29.05.2012 № 75-6-00553).**Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 10.04.20248 (протокол № 9/71) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельних ділянок від 30.07.2018 № 909).* |
|  | *Термін оренди за договором до 30.07.2023.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 21.03.2024 № 4900/АП/26-15-55-06-06-Е станом на 21.03.2024 Товариство не має податкового боргу, недоїмки зі сплати єдиного внеску, іншої заборгованості з платежів (у тому числі розстроченої, відстроченої, реструктуризованої), контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи.**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 до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю, не включено.**Земельні ділянки з кадастровими №№ 8000000000:75:741:0131, 8000000000:75:191:0075, 8000000000:75:741:0028, 8000000000:75:741:0130 розташовані в межах червоних ліній.**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 вказане Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду 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:

**8000000000:75:191:0066 - 1 535 898,84 грн на рік (5%);**

**8000000000:75:741:0061 - 1 553 251,36 грн на рік (5%);**

**8000000000:75:741:0131 - 1 585 336,7 грн на рік (5%);**

**8000000000:75:191:0075 - 1 937 003,73 грн на рік (5%);**

**8000000000:75:741:0028 - 253 469,41 грн на рік (5%);**

**8000000000:75:741:0130 - 392 171,45 грн на рік (5%).**

**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** |