**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 567636417**

**№ ПЗН-58800 від 28.09.2023**

 до проєкту рішення Київської міської ради:

*Про розірвання договору оренди земельної ділянки*

 *від 03 вересня 2012 року № 82-6-00666 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою*

 *та товариством з обмеженою відповідальністю*

 *«СЕРВІС-ТЕХНОБУД»*

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» (ЄДРПОУ 33744388) (далі – ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД»)* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної  особи | ***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» ЯКЕ ДІЄ ВІД СВОГО ІМЕНІ ТА ЗА РАХУНОК ПАЙОВОГО ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «БУЛЬВАР ФОНТАНІВ» (КОД ЗА ЄДРІСІ - М. КИЇВ, ВУЛ. ДРАГОМИРОВА, 18, ПРИМ. 3******Розмір внеску до статутного фонду: 922 598 805,00 грн******Частка (%): 92,26***[***ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=33139890)***Код ЄДРПОУ засновника: 33139890******Адреса засновника: Україна, \*\*0, місто Київ, вул.Ділова,*** ***Розмір внеску до статутного фонду: 46 254 310,00 грн******Частка (%): 4,63******КОМПАНІЯ «ЮПД (ЮКРЕЙНІАН ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ) ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД»******Адреса засновника: Кіпр, Теклас Лісіоті, 29, Кассандра Центр, 2-й поверх, кв./оф. 201-202, 3030 Лімасол, КіпрКіпр, Теклас Лісіоті,***[***21,***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Кассандра Центр,***[***1-u***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***поверх, кв./оф. 201-***[***211,***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)[***1211***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Лімасол, Кіпр******Розмір внеску до статутного фонду: 31 146 885,00 грн******Частка (%): 3,11*** |
|  Кінцевий  бенефіціарний власник  (контролер) | ***Хмельницький Василь ІвановичУкраїна, 04114, місто Київ, вул.Вишгородська, будинок***[***12v/2***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***111***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив*** |
|  Клопотання | ***від 28.09.2023 № 567636417*** |

2. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:79:061:0130, 8000000000:79:061:0131, 8000000000:79:061:0132, 8000000000:79:061:0133).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування  (адреса) | ***м. Київ, р-н Печерський, вул. Саперне поле, 5*** |
|  Площа земельної ділянки з кадастровим номером | ***8000000000:79:061:0130 - 0,3922 га,*** ***8000000000:79:061:0131 - 0,7976 га,******8000000000:79:061:0132 - 1,2389 га,*** ***8000000000:79:061:0133 -*** ***1,0244 га*** |
|  Вид та термін  користування | ***оренда до 23.08.2027 (розірвання)*** |
|  Код виду цільового призначення | ***02.07 - для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення та паркінгами зі знесенням існуючих будівель та споруд)*** |
|  Нормативна грошова оцінка земельних ділянок: (за попередиш розрахунком\*)  | ***8000000000:79:061:0130 - 20 353 476,47 грн******8000000000:79:061:0131- 41 391 975,61 грн******8000000000:79:061:0132 - 64 293 528,82 грн******8000000000:79:061:0133 -*** ***53 161 910,50 грн.*** |

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при підготовці документу, що посвідчує право на землю.

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

Відповідно до Земельного кодексу України 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 проєкт рішення Київської міської ради.

**4. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на припинення права користування землею.

5. Особливі характеристики ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянках:* | *Згідно з листами ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» від 23.03.2023 № 3 та від 21.04.2023 № 4 на земельних ділянках з кадастровими №№ 8000000000:79:061:0131, 8000000000:79:061:0132, 8000000000:79:061:0133 побудовані багатоквартирні житлові будинки та зареєстровано право власності на фізичних та юридичних осіб, інвесторів будівництва.**Вказане вище підтверджується копіями сертифікатів державної архітектурно-будівельної інспекції України, які засвідчують відповідність закінчених будівництвом об’єктів:**- сертифікат від 31.01.2017 серія ІУ № 165170311858;**- сертифікат від 11.08.2017 серія ІУ № 163172231258;**- сертифікат від 23.07.2019 серія ІУ № 163192041687;**- сертифікат від 23.07.2019 серія ІУ № 163192042090.**Збудовані об’єкти нерухомого майна передані:**- товариству з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління та житлової експлуатації «НОВОСЕРВІС» на підставі актів приймання-передачі з обліку на облік житлової частини будинку № 1, вбудованих нежитлових приміщень житлового будинку № 1, підземного паркінгу № 4 (від 07.02.2017); житлової частини будинку № 3, нежитлових приміщень житлового будинку № 3, підземного паркінгу № 6 (від 11.08.2017); житлової частини будинку №2, нежитлових приміщень житлового будинку №2, підземного паркінгу № 5 (від  01.10.2019); групи вбудованих технічних приміщень для обслуговування фонтану (від 01.08.2022);**- товариству з обмеженою відповідальністю «ДІРЕКТ ФІНАНС ІНВЕСТ» на підставі договору купівлі-продажу нежитлової будівлі (дитячий садок) від 22.12.2020 № 3861.* *Власником нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці з кадастровим № 8000000000:79:061:0130 ініційовано процедуру оформлення права користування цією земельною ділянкою.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення згідно з*  *Генпланом:* | *Території промислові (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельні ділянки 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 – 02.07.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельні ділянки не відносяться до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 (зі змінами та доповненнями) «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».* |
| *Інші особливості:* | *Рішенням Київської міської ради від 24.05.2012 № 613/7950 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:061:0077 площею 3,4531 га передавалась в оренду на 5 років ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з об’єктами соціально-громадського призначення та паркінгами зі знесенням існуючих будівель та споруд (договір оренди від 03.09.2012 № 82-6-00666).**Рішенням Київської міської ради від 02.04.2015 № 383/1248 внесено зміни до договору оренди, а саме: короткострокову оренду на 5 років замінено на довгострокову оренду на 15 років (договір про внесення змін до договору оренди від 27.12.2015 № 6066).**Термін дії договору до 03.09.2027.* *Рішенням Київської міської ради від 25.08.2022 № 5150/5191 затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок (кадастровий номер 8000000000:79:061:0077) ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД».**В результаті поділу сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами:* *8000000000:79:061:0130 площею 0,3922 га; 8000000000:79:061:0131 площею 0,7976 га; 8000000000:79:061:0132 площею 1,2389 га; 8000000000:79:061:0133 площею 1,0244 га.* *Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 09.03.2023 № 828/АП/26-15-55-06-06-Е станом на 09.03.2023 ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» 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.* *Згідно з листом ГУ ДПС у м. Києві від 15.08.2023 № 24572/5/26-15-13-01-05 ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД», станом на 01.08.2023, до переліку суб’єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.*  |
|  | *Враховуючи звернення ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД» від 23.03.2023 № 3, від 21.04.2023 № 4 та від 11.09.2023 № 11/09-23 щодо розірвання договору оренди вказаних земельних ділянок Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) підготовлено цей проєкт рішення Київської міської ради.* *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 розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір орендної плати за земельні ділянки складав би:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Кадастровий номер** | **Розмір річної орендної плати, %** | **Річна орендна плата, грн** |
| **8000000000:79:061:0130** | **3** | **610 604,29** |
| **8000000000:79:061:0131** | ***3*** | ***1 241 759,27*** |
| **8000000000:79:061:0132** | **3** | **1 928 805,86** |
| **8000000000:79:061:0133** | **3** | **1 594 857,32** |
| **Всього:** |  | **5 376 026,74** |

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на розірвання договору оренди земельних ділянок у зв’язку із завершенням будівництва та прийняттям об’єктів в експлуатацію.

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

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