**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

№652980560

**№ ПЗ-63894 від 02.04.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «ЄВРООФІСБУД» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 16 вересня 2013 року № 294 (зі змінами) для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного комплексу з паркінгом на вул. Стрітенській, 10/1 у Шевченківському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| *Назва*  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЄВРООФІСБУД» (ЄДРПОУ 33396292) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | ***ІВКІНА ЛЮДМИЛА ЮХИМІВНА******Адреса засновника: Україна, 01103, місто Київ, вул. Михайла Драгомирова, будинок***[***1***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Розмір внеску до статутного фонду: 990 000,00 грн******Частка (%): 8,25.******ПРИТУЛЯК ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ******Адреса засновника: Україна, 20300, Черкаська обл., місто Умань, вулиця Горького, будинок***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***11***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Розмір внеску до статутного фонду: 5 010 000,00 грн******Частка (%): 41,75.***[***Товариство з обмеженою відповідальністю «ІСМА ГРУПП»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=38004297)***Код ЄДРПОУ засновника: 38004297******Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Причальна******Розмір внеску до статутного фонду: 6 000 000,00 грн******Частка (%): 50,00.*** |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)* | ***ІВКІНА ЛЮДМИЛА ЮХИМІВНА******Адреса засновника: УКРАЇНА, 01103, м. КИЇВ, вул. Михайла Драгомирова, будинок***[***1***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***.******ПРИТУЛЯК ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ******Адреса засновника: Україна, 20300, Черкаська обл., місто Умань, вулиця Горького, будинок***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***11***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/) |
|  *Клопотання* | *від* *02.02.2024 № 652980560* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:173:0010).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Стрітенська, 10/1 у Шевченківському районі*** |
|  *Площа* | ***0,0696 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***оренда до 24.04.2024 (відмова у поновленні)*** |
|  *Код виду цільового призначення* | ***03.10. для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного комплексу з паркінгом)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***14 526 771 грн 46 коп.*** |

\*Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

**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, враховуючи те, що Товариством не виконуються умови підпункту 8.4 пункту 8 договору оренди земельної ділянки від 16.09.2013 № 294 (зі змінами), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розроблено проєкт рішення Київської міської ради.

**4. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв’язку з порушенням орендарем його умов.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
| *Наявність будівель і споруд на ділянці:* |  *З виїздом на місце розташування земельної ділянки встановлено, що на ділянці розміщується трансформаторна підстанція та одноповерхова споруда невідомого призначення. Ділянка огороджена металевим парканом, у межах якої запарковані легкові автомобілі (акт обстеження земельної ділянки від 15.03.2024 № ДК/68-АО/2024).**Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно будівля трансформаторної підстанції № 624 (в літ. В) загальною площею 15,20 кв. м є власністю Товариства (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 30810554, дата прийняття рішення про державну реєстрацію 29.06.2010, номер запису: 9743-П в книзі: 198п-130).* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджено.*  |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом:* | *Частково території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі) та частково території громадських будівель та споруд (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру:* *Код виду цільового призначення - 03.10;* *категорія земель - землі житлової та громадської забудови.* |
|  *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 16.12.2010 № 370/5182 передавалась в оренду на 5 років Товариству (договір оренди земельної ділянки від 16.09.2013 № 294).* *Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 23.10.2018 (протокол № 22/84) вирішено поновити вказаний договір оренди на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 24.04.2019 № 268).**Термін оренди за договором до 24.04.2024.* |
|  | *Підпунктом 8.4 пункту 8 вказаного договору оренди Орендаря зобов’язано, зокрема:**- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;**- своєчасно вносити орендну плату.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.05.2024 № 13540/5/26-15-13-01-05 станом на 01.05.2024 за Товариством обліковується податковий борг з орендної плати за землю у розмірі 836 758 грн 77 коп.**Враховуючи зазначене, Департаментом підготовлено цей проєкт рішення.**Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення або відмову в поновленні договору оренди земельної ділянки, оскільки відповідно до 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 право на відмову у поновленні 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 та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би: ***726 338,57 грн (5%) в рік.***

**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 орендодавця на відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки у зв’язку з порушенням орендарем його умов.

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

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