**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

№662600528

**№ ПЗ-37997 від 06.06.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про відмову приватному підприємству «ПРОДМАРТ» в поновленні договору оренди земельної ділянки від 16 квітня 2007 року № 78-6-00434 (зі змінами)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| *Назва*  | *Приватне підприємство «ПРОДМАРТ» (ЄДРПОУ 31357314)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи*\* | ***П'ЯТЕЦЬКИЙ ВАДИМ ВОЛОДИМИРОВИЧ******Адреса засновника: Україна, 08141, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, село Святопетрівське, вулиця Хмельницького Б., будинок***[***12***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***12***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Розмір внеску до статутного фонду: 5 887 500,00 грн******Частка (%): 50,0000%***[***Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕКО ВК»***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=35746429)***Код ЄДРПОУ засновника: 35746429******Адреса засновника: Україна, 03057, місто Київ, вулиця Металістів, будинок 9******Розмір внеску до статутного фонду: 2 001 750,00 грн******Частка (%): 17,0000%******БЄЛІК НАТАЛІЯ МИХАЙЛІВНА******Адреса засновника: Україна, 04211, місто Київ, вулиця Оболонська набережна, будинок***[***2***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, корпус***[***2***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Розмір внеску до статутного фонду: 3 885 750,00 грн******Частка (%): 33,0000%*** |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)*\* | ***П'ЯТЕЦЬКИЙ ВАДИМ ВОЛОДИМИРОВИЧУкраїна, 08141, Київська обл., Бучанський р-н, село Святопетрівське, вул.Хмельницького Б., будинок***[***212***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***11***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив******Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 50******БЄЛІК НАТАЛІЯ МИХАЙЛІВНАУкраїна, 04211, місто Київ, Оболонська набережна, будинок***[***1***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, корпус***[***2***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***, квартира***[***21***](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)***Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив******Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 33*** |
|  *Клопотання* | *від* *14.01.2022 № 662600528* |

1. Відомості про земельну ділянку (№ 8000000000:85:886:0001).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Лісозахисна, 17 в Оболонському районі*** |
|  *Площа* | ***20,9376 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***Оренда до 16.04.2022 (відмова у поновленні)*** |
|  *Код виду цільового призначення* | ***02.07 для іншої житлової забудови*** (***для будівництва, обслуговування та експлуатації малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***257 959 188,41 грн*** |

\*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, 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 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:* | *Вільна від капітальної забудови (акт обстеження земельної ділянки від 19.01.2022 № 22-0024-05).**У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня інформація про об’єкти нерухомого майна, що належать приватному підприємству «ПРОДМАРТ» (далі – ПП «ПРОДМАРТ»).**ПП «ПРОДМАРТ» отримані містобудівні умови та обмеження для проєктування об’єкта будівництва (будівництво малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури) від 26.04.2019 № 520, дозвіл на виконання будівельних робіт від 15.05.2008 № 0333-Об/Р, контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою № 21050033-Об, акт обстеження зелених насаджень, що підлягають видаленню від 21.01.2021 № 8, технічні умови АТ «Київгаз», ДТЕК Київські Електромережі, ПАТ «АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «КИЇВВОДОКАНАЛ» на каналізування і водопостачання та ПАТ «Укртелеком» на радіофікацію.* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджено.*  |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом:* | *Території житлової садибної забудови (перспективні) (з урахуванням змін, передбачених рішенням Київської міської ради від 22.02.2007 № 189/850 щодо передачі цієї земельної ділянки в оренду ПП «ПРОДМАРТ»).* |
|  *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 - не визначена, 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 передана в оренду на 15 років ПП «ПРОДМАРТ» для будівництва, обслуговування та експлуатації малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до рішення Київської міської ради від 22.02.2007 № 189/850 та договору оренди від 16.04.2007 № 78-6-00434 (далі – Договір оренди), терміном дії – до 16.04.2022.* *Рішенням Господарського суду м. Києва від 23.12.2014 у справі № 910/23513/14, залишеного без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 21.04.2015,**унесено зміни до Договору оренди, встановивши річну орендну плату за земельну ділянку у розмірі 3% від її нормативної грошової оцінки.**Рішення Київської міської ради від 19.02.2015 № 157/1022 «Про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «ПРОДМАРТ» від 16.04.2007 № 78-6-00434 на підставі рішення Київської міської ради від 22.02.2007 № 189/850», що приймалось Київською міською радою у зв’язку з порушення строків завершення забудови цієї земельної ділянки, за позовом ПП «ПРОДМАРТ» визнано незаконним та скасовано рішенням Господарського суду м. Києва від 19.06.2015 у справі № 910/9190/15, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 07.09.2015, яка залишена без змін постановою Вищого господарського суду України від 03.12.2015.**Рішенням Господарського суду м. Києва від 05.02.2019 у справі № 910/5342/18 відмовлено у задоволенні позову керівника Київської місцевої прокуратури № 5 до ПП «ПРОДМАРТ» про розірвання Договору оренди та повернення земельної ділянки.**Постановою Північного апеляційного господарського суду від 18.04.2019 апеляційну скаргу прокуратури залишено без задоволення, рішення суду першої інстанції змінено в мотивувальній частині в редакції постанови Північного апеляційного господарського суду від 18.04.2019, рішення суду першої інстанції залишено без змін у частині резолютивної частини.* *Одночасно постановою Північного апеляційного господарського суду від 18.04.2019 у справі № 910/5342/18 встановлено, що позовні вимоги про розірвання Договору оренди є обгрунтованими та правомірними, оскільки порушені строки завершення забудови земельної ділянки.**Також є присутнім супротив громадскості щодо забудови цієї земельної ділянки (зокрема звернення громадських організацій «Центр моніторингу влади», «Київська Пуща», «Екозагін», зареєстроване в системі електронного документообігу АСКОД (далі – АСКОД) від 22.04.2021 за № 14573, звернення Національного природного парку «Голосіївський» від 12.11.2021 № 746/2-08-3, у тому числі направлене листом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 18.11.2021 № 25/7-11/24607-21, зареєстроване в АСКОД від 19.11.2021 № 08/29079.* |
| *Інші особливості:* | *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 право на відмову у поновленні договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

**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 складає:  **7 738 775,65 грн (3%).**

**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** |