**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справ

310567890 400054202 474055800 547405772

**№ ПЗ-50944 від 15.02.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

 ***Про відмову приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» в поновленні договорів оренди земельних ділянок від 21 квітня 2008 року №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770***



1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| *Назва*  | *ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» (ЄДРПОУ 32250790)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи*\* | *СЕРДЮК ВАСИЛЬ ІВАНОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 01021, місто Київ, Кловський узвіз.**Розмір внеску до статутного фонду: 8 000 000,00 грн.**Частка (%): 100 %.* |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)*\* | *СЕРДЮК ВАСИЛЬ ІВАНОВИЧ**Україна, 01021, місто Київ, Кловський узвіз.**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив;**Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 100.* |
|  *Клопотання* | *від 03.01.2023 №№ 400054202, 310567890, 474055800, 547405772* |

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

1. Відомості про земельні ділянки (№№ 8000000000:91:107:0022, 8000000000:91:077:0038, 8000000000:91:077:0047, 8000000000:91:077:0037).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Макарівська у Шевченківському районі*** |
|  *Площа* | ***2,6904 га, 0,3116 га, 0,2100 га, 0,9925 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***оренда до 21.04.2023 (відмова у поновленні)*** |
|  *Код виду цільового* *призначення* | ***02.07 - для іншої житлової забудови (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка (за попереднім розрахунком\*) | * ***за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 – 78 009 935 грн 97 коп.;***
* ***за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 – 9 035 049 грн 08 коп.;***
* ***за*** ***земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 – 6 089 089 грн 56 коп.;***
* ***за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0037 – 28 778 197 грн 09 коп.***
 |

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

**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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
| *Наявність будівель і споруд на ділянках:* | *Вільні від капітальної забудови.* *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 частково огороджена металевим парканом, встановлені ворота для заїзду та виїзду техніки, у межах ділянки розміщується будівельний майданчик, декілька побутових вагончиків та напівзруйновані металеві гаражі. Будівельні роботи на момент обстеження не виконувались.* *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0037 частково огороджена, на ній ростуть поодинокі дерева та трав’яниста рослинність.**Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 частково огороджена парканом, у межах ділянки розміщуються напівзруйновані металеві та цегляні гаражі.**Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 не огороджена, вільна від забудови, на ній ростуть поодинокі дерева та трав’яниста рослинність.* *Території всіх земельних ділянок захаращені. Межові знаки в натурі (на місцевості) відсутні (акт обстеження земельних ділянок від 07.02.2023 № ДК/23-АО/2023).**У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості про наявність зареєстрованих за приватним підприємством «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» (далі – Підприємство) прав на об’єкти нерухомого майна.* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджено.*  |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом:* | *Території житлової садибної забудови (на розрахунковий період), частково території зелених насаджень загального користування (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* *Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру: код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельні ділянки частково відносяться 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» (зі змінами та доповненнями).* *Насадження на схилах «Реп’яхового яру», схили по узв. Подільському і узв. Врублевському,* *сквер № 1 на Подільському узвозі, сквер № 3 на Подільському узвозі.* |
|  *Інші особливості*: | *На підставі рішень Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331, від 22.11.2007 № 1300/4133 земельні ділянки загальною площею 4,2045 га передані Підприємству в оренду на 15 років для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-надземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва (договори оренди від 21.04.2008 №№ 91-6-00767, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770).**Беручи до уваги те, що Підприємство не виконало умови підпунктів 8.4 пунктів 8 договорів оренди, а саме: завершення забудови земельних ділянок в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, систематично (протягом півроку) не сплачувало орендну плату, а також численні звернення громадськості, Київською міською радою прийнято рішення від 13.11.2014 № 382/382 про розірвання вказаних договорів оренди, яке визнано нечинним та скасовано рішенням Господарського суду м. Києва від 04.02.2016 у справі № 910/27023/14, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.04.2016 та постановою Вищого господарського суду України від 19.07.2016.**Термін дії договорів до 21.04.2023.**Відповідно до довідки ГУ ДПС у м. Києві від 28.12.2022 № 74324/6/26-15-13-01-08 станом на 27.12.2022 у Підприємства заборгованість по орендній платі з юридичних осіб не обліковується. За 2022 рік Підприємством подано уточнюючу декларацію, де зменшено податкове зобов’язання за березень-травень.**Враховуючи те, що Підприємство 15 років не виконувало умови підпунктів 8.4 пунктів 8 зазначених договорів оренди, Департаментом земельних ресурсів підготовлено цей проєкт рішення Київської міської ради.**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 і розглянувши надані документи та інформацію, Департаментом земельних ресурсів підготовлено проєкт рішення про відмову в поновленні 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 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би:

* *за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:107:0022 –* ***3 510 447 грн 12 коп. (4,5 %);***
* *за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0038 –* ***406 577 грн 21 коп. (4,5 %);***
* *за* *земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:0047 –* ***274 009 грн 03коп.******(4,5 %);***
* *за земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:91:077:003*7 *–* ***1 295 018 грн 87 коп. (4,5 %).***

**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** |