**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справ

**№ 507105232**

**№ 710909043**

**№ ПЗН-60929 від 28.03.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення приватному акціонерному товариству «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ»*** ***договору оренди земельної ділянки від 07 серпня 2006 року № 75-6-00299 (зі змінами) на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АГРОФІРМА «ТЕПЛИЦІ УКРАЇНИ» (ЄДРПОУ 03359730) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* |  ***Акціонери згідно реєстру власників іменних цінних паперів******Розмір внеску до статутного фонду: 15 000 000,00 грн******Частка (%): 100,00.*** |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *Сердюк Артур Андрійович**Україна, 04114, місто Київ, пров. Макіївський**Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив**Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 80.96* |
|  *Клопотання* | ***від 31.10.2023 № 507105232, від 21.03.2024 № 710909043*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:489:0001).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Берковецька, 6 у Святошинському районі*** |
|  *Площа* | ***64,1443 га*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.07*** ***для іншої житлової забудови (для будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу )*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  ***866 328 974 грн. 77 коп*** |

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

**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 ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Забудована.**Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 28.03.2024 № ДК/77-АО/2024З на частині ділянки розміщується торгівельно-розважальний центр «Лавіна», торговий центр «Епіцентр», багатоквартирний житловий комплекс «Lucky Land», які експлуатуються. Також на ділянці ведеться будівництво наступної черги багатоквартирного житлового комплексу «Lucky Land». Поруч з торговими центрами облаштовано великі паркувальні майданчики для відвідувачів, на яких облаштовано електричні зарядні станції для автомобілів. Інша частина земельної ділянка не використовується за призначенням та вкрита трав’янистою та чагарниковою рослинністю, ростуть поодинокі дерева.**Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству належить:**- громадський будинок, розподільча підстанція літ. «Ш» загальною площею 184,8 кв. м на вул. Берковецькій, 6 (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2741797280000, номер відомостей про речове право 50446615 від 25.05.2023);**- трансформаторна підстанція 10/0,4 кВ (50 черга) загальною площею 70,2 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59-А (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2047324280000, номер відомостей про речове право 35807575 від 03.03.2020);**- будівля, комплекс об’єктів роздрібної торгівлі (Секція 1) загальною площею 1145,8 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59-В (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2871282880000, номер відомостей про речове право 53509141 від 31.01.2024);**- торгівельний павільйон (50 черга) загальною площею 1187,5 кв. м на проспекті Академіка Палладіна, 59Б (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2100375880000, номер відомостей про речове право 36885796 від 11.06.2020).**Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано дозволи на виконання будівельних робіт від 27.08.2019 № IУ113192391744 та від 16.06.2021 № IУ013210611636.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території сільськогосподарські (існуючі).* |
|  *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 - 02.07.* |
|  *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:* | *Відповідно до рішення Київської міської ради від 27.01.2005 № 1423/4256 земельна ділянка площею 78,9599 га надана в оренду Товариству для іншого сільськогосподарського призначення та експлуатації й обслуговування адміністративно-виробничих, господарських будівель і споруд.**Договір оренди земельної ділянки від 07.08.2006 № 75-6-00299 визнаний укладеним рішенням Господарського суду м. Києва від 14.07.2006 у справі 30/440.**Рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1423/4256 Товариству передано в довгострокову оренду на 15 років земельну ділянку загальною площею 64,14 га для будівництва та обслуговування об'єктів громадського і комерційного використання, торговельно-розважальних комплексів, офісних центрів, об'єктів житлової забудови, паркінгу та змінено цільове призначення земель сільськогосподарського призначення шляхом віднесення їх до території земель житлової та громадської забудови.**В подальшому рішенням Господарського суду м. Києва від 12.06.2008 № 4/266 визнано укладеною додаткову угоду про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 07.08.2006 № 75-6-00299 (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00416).**Термін оренди за договором (згідно з відомостями Державного реєстру речових прав) до 05.02.2024.**Відповідно до довідки Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про сплату пайової участі від 04.02.2015 № 650/18-759 Товариством перераховано пайовий внесок у розмірі 1012,70 тис. грн.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 23.10.2023 № 909/АП/26-15-57-06-0 станом на 23.10.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 19.03.2024 № 7623/5/26-15-13-01-05 станом на 01.03.2024 Товариство до переліку підприємств-боржників, які мають борг із земельного податку та орендної плати за землю не включено.**Враховуючи те, що на земельній ділянці розташовано нерухоме майно ТОВ «ЕПІЦЕНТР Н», ТОВ «ТРЦ ЛАВИНА», ТОВ «АПСКЕЙЛ ЛОДЖИСТІКС», ТОВ «РІАЛ ІСТЕЙТ Ф.К.А.У.», ТОВ «ПРОМИСЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС ІМ. А. КАРМІНСЬКОГО», Товариством подано до Київської міської ради заяву від 21.03.2024 № 710909043 на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 64,1443 га кадастровий номер 8000000000:75:489:0001№ 900, у зв’язку з чим вказаним проєктом рішення, зважаючи на положення статей 791, 120 Земельного кодексу України, статті 56 Закону України «Про землеустрій», передбачено надання Київською міською радою згоди на її поділ.*  |
|  | *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 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:  **25 989 869 грн. 24 коп (3%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

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

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