**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 408392460**

**№ ПЗН-47801 від 02.12.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «БІАРС» в оренду земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Ольжича, 29
у Шевченківському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «БІАРС»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Акціонери згідно реєстру акціонерів* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «МТІР ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (ПАЙОВИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГРАНД ПРЕМ''ЄР»)*](https://vkursi.pro/Search/Index?q=%D0%A2%D0%9E%D0%92%D0%90%D0%A0%D0%98%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%9E%20%D0%97%20%D0%9E%D0%91%D0%9C%D0%95%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%9E%D0%AE%20%D0%92%D0%86%D0%94%D0%9F%D0%9E%D0%92%D0%86%D0%94%D0%90%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%86%D0%A1%D0%A2%D0%AE%20%22%D0%9A%D0%9E%D0%9C%D0%9F%D0%90%D0%9D%D0%86%D0%AF%20%D0%97%20%D0%A3%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9B%D0%86%D0%9D%D0%9D%D0%AF%20%D0%90%D0%9A%D0%A2%D0%98%D0%92%D0%90%D0%9C%D0%98%20%22%D0%9C%D0%A2%D0%86%D0%A0%20%D0%95%D0%A1%D0%A1%D0%95%D0%A2%20%D0%9C%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%96%D0%9C%D0%95%D0%9D%D0%A2%22%20(%D0%9F%D0%90%D0%99%D0%9E%D0%92%D0%98%D0%99%20%D0%97%D0%90%D0%9A%D0%A0%D0%98%D0%A2%D0%98%D0%99%20%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%98%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%A1%D0%98%D0%A4%D0%86%D0%9A%D0%9E%D0%92%D0%90%D0%9D%D0%98%D0%99%20%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%A7%D0%A3%D0%A0%D0%9D%D0%98%D0%99%20%D0%86%D0%9D%D0%92%D0%95%D0%A1%D0%A2%D0%98%D0%A6%D0%86%D0%99%D0%9D%D0%98%D0%99%20%D0%A4%D0%9E%D0%9D%D0%94%20%22%D0%93%D0%A0%D0%90%D0%9D%D0%94%20%D0%9F%D0%A0%D0%95%D0%9C%27%27%D0%84%D0%A0%22)) |
| Реєстраційний номер: | *від* *30.11.2022* *№ 408392460* |

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

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:122:0075).

|  |  |
| --- | --- |
| Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Ольжича, 29* |
| Площа | *1,0492 га*  |
| Вид та термін користування | *оренда на 5 років*  |
| Категорія земель (існуюча) | *Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
| Цільове призначення (існуюче) | *11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель і виробничої бази)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  **20 454 538 грн 53 коп. (при умові коду виду цільового призначення - 11.02 (існуючий))** |
| Категорія земель (існуюча) | *Землі житлової та громадської забудови* |
| Цільове призначення (проєктне) | *02.10* для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва багатофункціонального житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та паркінгом, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу*)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  **25 567 320 грн 26 коп. (при умові коду виду використання цільового призначення - 02.10 (проєктний))** |
| \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного 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 права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На земельній ділянці розташований майновий комплекс загальною площею 3710,6 кв. м, який перебуває у приватній власності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БІАРС» право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.03.2014, номер запису про право власності 5207709) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.12.2022 № 316599571).**Згідно з листом ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БІАРС» від 11.11.2022 на земельній ділянці встановлено тимчасову кам’яну споруду господарським способом за власні кошти, яка може бути демонтована в припинення необхідності її використання.**Нерухоме майно інших юридичних або фізичних осіб на земельній ділянці відсутнє.*  |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території багатоповерхової житлової забудови, частково до території вулиць і доріг (витяг з містобудівного кадастру від 30.08.2022 № 1664/0/12-53/12-03-2022).* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.03.2016, номер запису про право власності 13511972) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.12.2022 № 316599175).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.**Земельна ділянка площею 1,0492 га (кадастровий номер 8000000000:91:122:0075) на підставі рішення Київської міської ради від 11.07.2002 № 119/119 передана в оренду на 5 років акціонерному товариству закритого типу «БІАРС» для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель і виробничої бази (договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 № 91-6-00559).**На підставі витягу з протоколу № 18 засідання* |
|  |  *постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування від 21.07.2015 договір оренди земельної ділянки поновлено на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 01.03.2016 № 636).**Термін дії оренди земельної ділянки закінчився 01.03.2021.**Пунктом 4.10 пункту 4 проєкту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Cуду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18) зобов’язати землекористувача сплатити безпідставно збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).**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.* |

1. **Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

1. **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 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

- (при умові коду виду використання цільового призначення - 11.02 (існуючий)):

 **613 636,16 грн 16 коп. (3 %)**;

- (при умові коду виду використання цільового призначення - 02.10 (проєктний)):

**767 019 грн 61 коп. (3 %)**.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

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

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