**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 628653964**

**№ ПЗН-66411 від 14.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КЛІНІКА АНТИСТАРІННЯ «МЕДІКОМ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги на вул. Хорива, 41-б
у Подільському районі міста Києва***

***(зміна цільового призначення)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КЛІНІКА АНТИСТАРІННЯ «МЕДІКОМ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ПРИМАК АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ**Україна, 07353, Київська обл., Вишгородський р-н,село Старі Петрівці, вул. Грушевського* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *ПРИМАК АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ**Україна, 07353, Київська обл., Вишгородський р-н,село Старі Петрівці, вул.Грушевського* |
| Реєстраційний номер: | *від* *08.05.2024* *№ 628653964* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:351:0002).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Хорива, 41-б* |
|  Площа | *0,1100 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *Існуюче – 03.09 для для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ.**Проєктне – 03.03* для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **Існуюча – 25 841 374 грн 67 коп.****Проєктна – 7 235 584 грн 91 коп.** |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.* |

1. **Обґрунтування прийняття рішення.**

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельна ділянка забудована нежилим будинком (літ. А) загальною площею 1153,2 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 318989480000), який належить на праві приватної власності ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КЛІНІКА АНТИСТАРІННЯ «МЕДІКОМ» (право* *власності* *зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16.09.2021, номер відомостей про речове право: 43989555) на підставі договору купівлі-продажу нежилого будинку від 16.09.2021 № 392. Відповідно до листа ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «КЛІНІКА АНТИСТАРІННЯ «МЕДІКОМ» від 18.04.2023 № б/н на земельній ділянці також знаходиться некапітальна споруда, що побудована господарським способом та альтанка.*  |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *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 належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі) (Довідка (Витяг) з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 07.04.2023 № 1028/0/12/12-03-23)).* *Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821, код виду цільового призначення 03.03 (для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги) є супутнім видом цільового призначення земельної ділянки в зазначеному виді функціонального призначення.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право комунальної власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 14.07.2020, номер відомостей про речове право: 37320750).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Рішенням Київської міської ради від 11.03.2021 № 548/589 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:85:351:0002 передана ТОВ «НОВОСЕРВІС» в оренду на 5 років для реконструкції з розширенням у частині прибудови двоповерхової будівлі до існуючого нежитлового будинку для розміщення теплопункту, критої автостоянки та адміністративних приміщень (код КВЦПЗ – 03.09, для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ), (договір про поновлення не укладався).* *ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КЛІНІКА АНТИСТАРІННЯ «МЕДІКОМ» має ліцензію серія АЕ № 571680 від 30.12.2014 у сфері медичної практики, видана Міністерством охорони здоров’я України.* *Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста Києва, в археологічній та архітектурній охоронних зонах в межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», яка визначена науково-проєктною документацією «Межі і режим використання зон охорони пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» та затверджена наказом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.05.2022 № 23, в межах пам’яток археології місцевого значення Культурний шар Подолу ІХ-ХVІІІ ст. та Дерев’яний водопровід (водогін) та замощення вулиць ХVІІ-ХVІІІ ст.. Будівлі та споруди на вул. Хорива, 41-б на обліку, як пам’ятки місцевого значення або об’єкти культурної спадщини не перебувають (листи Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 24.05.2023 № 066-1783 та Міністерства культури та інформаційної політики України від 10.05.2023 № 06/35/4316-23).* *Підпунктом 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 збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).* *Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду 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.* |

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

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у 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.

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.

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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **існуючий – 2 584 137 грн 47 коп. (10 %), проєктний – 217 067 грн 55 коп. (3%).**

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

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

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

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