ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 670003938

**№ ПЗН-65362 від 16.04.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:
**Про надання ОБ’ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 6» земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень (зміна цільового призначення) на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі міста Києва**

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва |  *ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 6»* |
|  Перелік засновників (учасників) |  *СПІВВЛАСНИКИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ* *КУХАРУК ВІКТОР ВІТАЛІЙОВИЧ - керівник* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *Відсутній* |
|  Клопотання | *від 09.04.2024 № 670003938* |

1. **Відомості про земельну ділянку 8000000000:88:014:0040.**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса): | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Салютній, 2* |
| Площа: | *0,6599 га* |
| Вид та термін користування: | *право в процесі оформлення (постійне користування)* |
| Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
| Вид використання: | *Існуюче – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови**Проєктне – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для експлуатації та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  *Існуюча – 8 543 796 грн 61 коп.* *Проєктна – 18 308 135 грн 58 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 (зміна цільового призначення 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.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель  і споруд на ділянці: | *На земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:88:014:0040) розташована частина багатоквартирних житлових будинків № 27, 28 29 30) (сертифікати Державної інспекції архітектури та містобудування України від 29.12.2022 № ІУ123221222564, від 14.10.2022 № ІУ123221004734, акти приймання передачі об’єкта в управління від ТОВ «Столична проектно-будівельна компанія» до ОСББ «Файна Таун 6»).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території по вулиці Академіка Туполєва,12 у Шевченківському районі м. Києва затверджений рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 №725/725.**Відповідно до містобудівних умов та обмежень забудови, виданих Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09.02.2017 №168/17/012/009-17, функціональне призначення земельної ділянки визначено: частково малоповерхова забудова, частково багатоквартирна середньо- та багатоповерхова забудова.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням частково належить до території багатоповерхової житлової забудови (перспективна) та частково до зелених насаджень загального користування (перспективні).* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка частково входить до зеленої зони 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.* |
|  Інші особливості: | *Землекористувачем земельної ділянки є Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» відповідно до договору оренди земельної ділянки зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 18.10.2004 за № 91-6-00345 (зі змінами).* *Приватне акціонерне товариство «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» нотаріально посвідченими заявами від 14.06.2023 №№ 1180, 1181, 1184, 1185 надало згоду на зміну цільового призначення земельної ділянки та на припинення права користування земельною ділянкою на користь ОСББ «Файна Таун 6» (код ЄДРПОУ 44953974).**Відповідно до пункту 2.9 протоколу № 2 загальних зборів ОСББ «Файна Таун 6» від 18.03.2023 було прийнято рішення про оформлення права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташовані об’єкти нерухомого майна (житлові будинки №№ 27, 28, 29, 30).* |
|  | *Житлові будинки №№ 27, 28, 29, 30 частково розташовані на* *земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:88:014:0033, яка перебуває в оренді ТОВ «Столична проектно-будівельна компанія» на підставі договору оренди земельної ділянки від 26.01.2017 № 47 (зі змінами) та на яку Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 08.06.2023 №0570202/2-7450 надав згоду на поділ.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про надання або відмову в наданні в користування 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 земельної ділянки 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.

Проект 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 та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме: **існуючий – 854 379 грн 66 коп. (10%). проєктний – 5 492 грн 44 коп. (0,03%).**

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** |