ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До кадастрової справи

№ 733540440

**№ ПЗН-42482 від 22.07.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕДВАНС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування офісно-громадського комплексу з торговельними приміщеннями сучасного рівня з підземним паркінгом на вул. Верхній Вал, 10, літ. А у Подільському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕДВАНС»* |
|  Перелік засновників (учасників)\* | *РОГАЧ ВІКТОРІЯ ЛЕОНІДІВНА**Україна, 03138, місто Київ, ПРОВУЛОК ЯБЛУНЕВИЙ, будинок, 12**ШИНГУР РОМАН ВІКТОРОВИЧ**Україна, 04070, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВОЛОСЬКА, будинок, 11/12*[*АКЦИОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФИКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ИНВЕСТИЦИЙНИЙ ФОНД «РАЙСЕН»*](https://youcontrol.com.ua/ru/search/?q=43180713)*Україна, 01001, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВЕЛИКА ЖИТОМИРСЬКА, будинок, 6/11, кімната 301* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\*  | *РОГАЧ ВІКТОРІЯ ЛЕОНІДІВНА**Україна, 03138, місто Київ, ПРОВУЛОК ЯБЛУНЕВИЙ, будинок, 12* |
|  Реєстраційний номер: | від *24.06.2022* *№ 733540440* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:642:0014).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Верхній Вал, 10, літ. А* |
|  Площа: | *0,2250 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Цільове призначення: | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (*для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-громадського комплексу з торговельними приміщеннями сучасного рівня, з підземним паркінгом)* |
|  Нормативно грошова |  46 452 165 грн 34 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.**

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 18.07.2022 № НВ-0000639542022), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 22.07.2022 № 305582460), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі (надання) земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування (власності) на землю.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка забудована офісно-громадським комплексом з торгівельними приміщеннями та підземним паркінгом. (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 482280380000) загальною площею 10108,9 кв.м, який належить на праві приватної власності ТОВ «ЕДВАНС» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 17.10.2014, номер запису: 7412441, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 22.07.2022 № 305582460).* |
|  *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 громадських будівель та споруд (існуючі) та частково до території вулиць та доріг.* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  *Інші особливості:* | *Рішенням Київської міської ради від 29.11.2005 № 513/2974 ТОВ «ЕДВАНС» передана в оренду на 15 років земельна ділянка для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-громадського комплексу з торговельними приміщеннями сучасного рівня з підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 13.04.2006 №85-6-00266, термін дії закінчився). Лист-повідомлення ТОВ «ЕДВАНС» про поновлення договору оренди земельної ділянки надійшов 06.05.2022, Товариство втратило переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).* |
|  |  *Враховуючи що об'єкт збудовано, Товариство просить надати земельну ділянку для експлуатації та обслуговування офісно-громадського комплексу з торговельними приміщеннями сучасного рівня з підземним паркінгом.* *Підпунктом 2.7. пункту 2 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: **2 322 608** **грн 27 коп. ( 5 %).**

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** |