**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 303931217**

**№ ПЗН-53884 від 27.04.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування комерційного офісу у Військовому проїзді, 10 у Печерському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮКРЕЙНІАН ДЕВЕЛОПМЕНТ ПАРТНЕРС»*](https://youcontrol.com.ua/ru/search/?q=34348894)*Україна, місто Київ, ВУЛ. ШОТА РУСТАВЕЛІ* *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»* *Україна, місто Київ, ВУЛ. ДРАГОМИРОВА* *КОМПАНІЯ «ЮПД (ЮКРЕЙНІАН ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ) ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД»**Кіпр, Теклас Лісіоті, 29, Кассандра Центр*  |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Хмельницький Василь ІвановичУкраїна, 04114, місто Київ, вул.* *Вишгородська* |
| Реєстраційний номер: | *від* *25.04.2023* *№ 303931217* |

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

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:244:0138).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Печерський, Військовий проїзд, 10*  |
|  Площа | *0,1690 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель | *існуюча – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**проєктна – землі житлової та громадської забудови*  |
|  Цільове призначення | *існуюче – 13.02 для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (для експлуатації та обслуговування посилкової бази)* *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**проєктне – 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 комерційного офісу)* |
| Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (за попереднім розрахунком\*) | ***5 972 846 грн 38 коп*** *(станом на теперішній час за умови коду виду цільового призначення 13.02 для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  **12 936 239 грн 07 коп** *(за умови коду виду цільового призначення 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку)* |
|  \**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.**

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно зі статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 28.12.2020 № 13032/0/09/09-20** |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини: | **від 21.12.2020 № 066-4449** |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження): | **від 11.03.2021 № 1784/82-21** |

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 розташована будівля посилкової бази загальною площею 526,9 кв.м, яка перебуває у власності товариства з обмеженою відповідальністю «БУДСПЕЦСЕРВІС», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 17.07.2020, номер запису про право власності 37373582 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 27.04.2023 № 330427380).*  |
|  Наявність ДПТ: |  *Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.06.2020 № 6020/0/09/27-20 відповідно до детального плану території в межах вул. Кіквідзе (нині – вул. Михайла Бойчука), Професора Підвисоцького, бульвару Дружби Народів (нині – бульв. Миколи Міхновського), Чеська, Матросова та Залізничного шосе, затвердженого рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1239/5303, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.*  *У вказаному листі зазначається, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.* |
|  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 до території громадських будівель та споруд.* |
|  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: |  *Земельна ділянка розташована в центральному історичному ареалі міста (лист Міністерства культури та інформаційної політики України від 24.02.2023 № 06/35/1781-23).* *Земельна ділянка сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі (кадастровий номер 8000000000:82:244:0138) з цільовим призначенням – 13.02  Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку.* *Рішенням Київської міської ради від 31.03.2016 № 295/295 затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Українському державному підприємству поштового зв'язку «Укрпошта» площею 0,1690 га (кадастровий номер 8000000000:82:244:0138) для експлуатації та обслуговування посилкової бази у проїзді Військовому, 10 у Печерському районі м. Києва.* *Київська міська рада рішення про передачу земельної ділянки в користування не приймала.* *Підпунктом 4.11 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 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 у 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 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 інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

– **179 185 грн 39 коп (3%)** – станом на теперішній час за умови коду виду цільового призначення 13.02 для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;

– **646 811 грн 95 коп (5%)** – за умови коду виду цільового призначення 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку.

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** |