ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 304409395

**№ ПЗН-77345 від 29.01.2025**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТЕК-ІНВЕСТ» земельної ділянки в* оренду*****для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель на вул. Новокостянтинівській, 12 в Оболонському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
| Назва: | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**«АВТЕК-ІНВЕСТ»* |
|  Перелік засновників (учасників): |  *[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ](https://youcontrol.com.ua/search/?q=33996686)* *[«СУПЕРМАРКЕТ ЗАПЧАСТИН АВТЕК»](https://youcontrol.com.ua/search/?q=33996686)* *Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул.Тютюнника Василя*  *[ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37500471)* *[НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37500471)* *[ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КОННЕКТ»](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37500471)* *Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Антоновича* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер): | *Мещаніна Ольга Вікторівна**Україна, 03189, місто Київ, вул. Рудницького Степана* |
|  Реєстраційний номер: | *від 28.01.2025* *№ 304409395* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:136:0009).**

|  |  |
| --- | --- |
| Місце розташування: | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Новокостянтинівська, 12* |
|  Площа: | *0,9310 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель: | *землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
|  Цільове призначення: | *11.02* для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель) |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) | *28 424 655 грн 87* 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 07 січня 2025 року № НВ-0000016402025), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12 липня 2024 року, номер відомостей про речове право: 55876879), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі в оренду 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 земельною ділянкою.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *На земельній ділянці розташована адміністративно-складська будівля (літ. «Ж») загальною площею 12676,5 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2724622880000) та котельня (літ. «Л») загальною площею 8 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2721099780000), які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТЕК-ІНВЕСТ» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.04.2023, 20.04.2023, номери відомостей про речове право: 49947880, 50033840).* *ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТЕК-ІНВЕСТ» придбано нежилі будівлі загальною площею 12710 кв.м:**- майновий комплекс загальною площею 3865,9 кв.м: складська будівля, А, загальною площею 3857,9 кв.м, котельня, Л (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2721099780000), загальною площею 8 кв.м;**- складську будівлю літ. «Ж» загальною площею 4971 кв.м;**- складську будівлю літ. «К» загальною площею 3873,1 кв.м (договір купівлі-продажу нерухомого майна 28.02.2023 № 165).**Згідно довідки щодо технічної можливості об’єднання об’єкта нерухомого майна (серія та номер: DТ01:3624-5502-4907-2225), площа адміністративно-складської будівлі літ. «Ж» (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2724622880000) (яка створена в результаті об’єднання складських будівель літ. «К», літ. «Ж», літ. «А») зменшилась за рахунок встановлення некапітальних перегородок та уточнення лінійних розмірів та складає 12676,5 кв.м.* |
|  *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 переважно належить до промислових територій (існуючі) та частково до території вулиць і доріг (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.05.2023 № 055-3363).* |
|  *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:* | *Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.**Земельна ділянка сформована в рамках реалізації Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі розробленої**КП «Київський інститут земельних відносин» технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:136 з кодом виду цільового призначення – 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.**Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 78:136, обмеженого вул. Новокостянтинівська, вул. Вікентія Хвойки,**вул. Корабельна в Оболонському районі м. Києва затверджена рішенням Київської міської ради від 21.03.2024 № 303/8269.**Проєктом 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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 05 грудня 2024 року № 426/10234 «Про бюджет міста Києва на 2025 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 136 986 грн 23 коп. на рік (4%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельними ділянками.

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

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