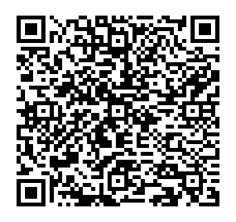
**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 304490220**

[](file:///C:\Users\olena.prokopenko\AppData\Roaming\Microsoft\Word\request_qr_code)**№ ПЗН-58582 від 20.09.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС» земельної ділянки в оренду для будівництва офісно-житлового центру на вул. Мечникова, 11-А у Печерському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС»* |
| Перелік засновників  (учасників) юридичної особи | [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОНТИНІУМ»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=30659138)  *Адреса засновника: Україна, Волинська обл., Луцький р-н, місто Луцьк, вул.Крилова*  [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПЕЦПРОЕКТ-ПЕРСПЕКТИВА»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=33731830)  *Адреса засновника: Україна, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА*  [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПЕЦПРОЕКТ-КАПІТАЛ»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=34396541)  *Адреса засновника: Україна, Волинська обл., місто Луцьк, ВУЛИЦЯ ДУБНІВСЬКА* |
| Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від* *14.08.2023 № 304490220* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:026:0026).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Місце розташування (адреса) | | *м. Київ, р-н Печерський, вул. Мечникова, 11-А* | |
| Площа | | *0,8046 га* | |
| Вид та термін користування | | *Право в процесі оформлення (оренда на 3 роки)* | |
| Вид використання | | *для будівництва офісно-житлового центру* | |
| Код виду цільового призначення: | *02.07 для іншої житлової забудови* |
| Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | *66 145 668 грн 90 коп.* |

|  |
| --- |
| \*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.**

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 20.09.2023 № НВ-0001945552023), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22 квітня 2013 року, номер відомостей про речове право 795107), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

**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: | *Земельна ділянка забудована офісно-житловим центром, замовником якого є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС», який введений в експлуатацію (сертифікат від 12.07.2022 № ІУ123220708680).*  *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС» зареєструвало право власності на об’єкти нерухомого майна, а саме:*   * *площею 192,7 кв.м, дата державної реєстрації 10.03.2023, номер відомостей про речове право 49554893 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.09.2023 № 347319817);* * *площею 191,3 кв.м, дата державної реєстрації 10.03.2023, номер відомостей про речове право 49555159 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.09.2023 № 347320097);* * *площею 135,5 кв.м, дата державної реєстрації 29.03.2023, номер відомостей про речове право 49741752 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.09.2023 № 347319658);* * *площею 222,5 кв.м, дата державної реєстрації 29.03.2023, номер відомостей про речове право 49741599 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.09.2023 № 347295686).* |
| 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 (на розрахунковий період) та частково до території вулиць та доріг (витяг з містобудівного кадастру, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 23.08.2023 № 055-6355).* |
| 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 межах червоних ліній.*  *Земельна ділянка площею 0,8046 га (кадастровий номер 8000000000:82:026:0026) на вул. Мечникова, 11-А у Печерському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 27.02.2003 № 289/449 передана товариству з обмеженою відповідальністю «Георгій» в оренду на 10 років для будівництва офісно-житлового центру (договір оренди земельної ділянки від 18.11.2003 № 82-6-00142).*  *На підставі рішення Київської міської ради від 22.05.2013 № 499/9556 поновлено вказаний договір оренди земельної ділянки на 10 років та внесено зміни до нього, а саме:*   * *замінено сторону по договору «Товариство з обмеженою відповідальністю «Георгій» на сторону «ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС»;* * *слова і цифри «між будинками № 9 та № 11 на вул. Мечникова» замінено словами та цифрами «вул. Мечникова, 11-а».*   *Договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 22.07.2013 № 203 (термін дії договору оренди закінчився 22.07.2023).*  *Рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки Київська міська рада не приймала.*  *Наразі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС» продовжує роботи по облаштуванню офісно-житлового центру, в процесі яких виникла необхідність у розміщенні інженерних мереж до зазначеного центру, що відповідно потребує оформлення права користування зазначеною земельною ділянкою (лист ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СЕРВІС» від 08.09.2023 № 194).*  *Підпунктом 2.8. 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 з моменту закінчення договору оренди земельної ділянки від 18.11.2003 № 82-6-00142 (зі змінами) до моменту реєстрації права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 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.* |

6. 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.

**7. 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 1 984 370 грн 07 коп. (3 %).

**8. 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** |