ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 334019966

**№ ПЗН-45463 від 20.10.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:
**Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва та надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015)**

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ* *«ЕПІЦЕНТР Н»* |
|  Перелік засновників (учасників)\* | *ГЕРЕГА ГАЛИНА ФЕДОРІВНА**Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДУ,* *ГЕРЕГА ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ**Україна, 32000, Хмельницька обл., Городоцький р-н, місто Городок, ВУЛИЦЯ ШЕВЧЕНК0*[*ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОФЕРЕНТ»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37500419)*Код ЄДРПОУ засновника: 37500419**Адреса засновника: Україна,, місто Київ, ВУЛИЦЯ БЕРКОВЕЦЬКА* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\* | *ГЕРЕГА ГАЛИНА ФЕДОРІВНА**Україна, 04210, місто Київ, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДУ,* *ГЕРЕГА ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ**Україна, 32000, Хмельницька обл., Городоцький р-н, місто Городок, ВУЛИЦЯ ШЕВЧЕНК0* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:75:489:0015).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Клопотання: | *від 07.10.2022 № 334019966* |
|  Реєстраційний номер заяви  про продаж земельної ділянки | *від 21.12.2022 № 597211277**доручення від 21.12.2022 № 08/24349* |
|  Місце розташування (адреса): | *м. Київ, Святошинський р-н, вул. Берковецька, 6*  |
|  Площа: | *4,2199 га* |
|  Вид використання | *Для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови*  |
|  Цільове призначення:  | *03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку* |
|  Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***108 454 602 грн 44 коп*** |

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

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 затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок та надання дозволу на проведення експертної оцінки земельної ділянки, сформованої в результаті об'єднання.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На новоутвореній земельній ділянці розміщений торговельний комплекс (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 895522580000) площею 72781,5 кв.м за адресою вул. Берковецька, 6в, який належить ТОВ «Епіцентр Н» на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право власності та копії з нього, серія та номер: САЕ№553418, видане 24.01.2012 (дата реєстрації: 31.03.2016, номер запису про право власності: 14050021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 19.10.2022 № 312747886).*  |
|  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 до сільськогосподарських (існуючих) територій. Однак рішеннями Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 та № 1424/4257 затверджено містобудівне обгрунтування щодо внесення змін до містобудівної документації та визначення параметрів окремого об’єкта містобудування - будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, внесено зміни до Генерального плану міста щодо функціонального призначення території і змінено цільове призначення земель сільськогосподарського призначення шляхом віднесення їх до території земель житлової та громадської забудови.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.**Земельна ділянка 8000000000:75:489:0015 утворена внаслідок об'єднання земельних ділянок: 8000000000:75:489:0142 площею 3,3875 га та 8000000000:75:489:0811 площею 0,8324 га.* |
|  | *Земельна ділянка 8000000000:75:489:0811 сформована в результаті поділу земельної ділянки 8000000000:75:489:0014 (поділ затверджено рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 надана ТОВ «НВФ «Талер» в оренду для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002); рішенням Київської міської ради поновлено зазначений договір оренди земельної ділянки (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.08.2015 № 629. Оренда до12.08.2020).* *Земельна ділянка 8000000000:75:489:0142 сформована в результаті поділу земельної ділянки 8000000000:75:489:0018 (поділ погоджено висновком Департаменту від 12.04.2021 № 05716-7850), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 надана ВАТ «Агрофірма «Теплиці України» в оренду на 5 років для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415; рішенням Київської міської ради від 26.12.2014 № 859/859 поновлено вказаний договір оренди земельної ділянки-договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 12.08.2015, оренда до12.08.2020).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *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.

У сфері нормативно-правового регулювання питання надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки діє частина третя статті 128 Земельного кодексу України.

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» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **5 422 730 грн 12 коп. (5%).**

Прийняття пункту 2 рішення дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок сплати авансового внеску в рахунок ціни продажу земельної ділянки (**20%** від нормативної грошової оцінки) у сумі **21 690 920 грн 49 коп (двадцять один мільйон шістсот дев’яносто тисяч дев’ятсот двадцять гривень сорок дев’ять копійок).**

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

 Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо використання земельної ділянки.

 Прийняття пункту 2 такого рішення є підставою для визначення ціни земельної ділянки для подальшого її продажу зацікавленим особам.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ

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