**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 353939666**

**№ ПЗН-58455 від 22.09.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТСФЕРА»***

 ***земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування торговельного центру на вул. Тираспольська, 56 в***

 ***Подільському районі міста Києва***

 ***(зміна цільового призначення)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕНТСФЕРА»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *АНТОНОВ ВАСИЛЬ ІВАНОВИЧ**Україна, 04210, місто Київ, проспект Івасюка Володимира,**БОРОДАВКА АЛЛА ВЛАДИСЛАВІВНА**Україна, 04214, місто Київ, вул. Північна**АНТОНОВ ОЛЕКСАНДР ІВАНОВИЧ**Україна, 04210, місто Київ, проспект Івасюка Володимира* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Діденко Сергій АндрійовичУкраїна, 04210, місто Київ, пр.Івасюка Володимира,* *Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив**Антонов Василь ІвановичУкраїна, 04210, місто Київ, пр.Івасюка Володимира* *Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив* |
| Реєстраційний номер: | *від* *14.09.2023* *№ 353939666* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:179:0513).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Тираспольська, 43* |
|  Площа | *0,4990 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *Існуюче – 02.07 для іншої житлової забудови* Проєктне *– 03.07* для будівництва та обслуговування будівель торгівлі |
| Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **Існуюча - 8 303 081 грн. 36 коп****Проєктна - 20 342 549 грн. 33 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.**

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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 зі зміною цільового призначення.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельна ділянка забудована торговельним центром № 22, літ «А», загальною площею 3152,4 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 216901948000), який перебуває у приватній власності ТОВ «РЕНТСФЕРА» (право зареєстроване 15.09.2020, номер відомостей про речове право: 38196813), інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.09.2023 № 347797332.**Готовність об’єкта до експлуатації підтверджено сертифікатом Державної архітектурно-будівельної інспекції України від 03.09.2020 № ІУ123200903271.**На підставі наказу Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.09.2020 № 987, об’єкту нерухомого майна (торговельному центру № 22), присвоєно поштову адресу вул. Тираспольська, 56 у Подільському районі м. Києва.* |
|  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 територій (існуючі).* *Однак, рішенням Київської міської ради від 18.11.2004 № 817/2227 «Про передачу закритому акціонерному товариству «Молодіжний житловий комплекс «Оболонь» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу на вул. Тираспольській, 43 у Подільському районі м. Києва» земельну ділянку площею 11,24 га віднесено до земель запасу житлової та громадської забудови.**Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) висновком від 03.06.2003 № 19-233 не заперечувало проти надання земельної ділянки в довгострокову оренду для будівництва житлового молодіжного комплексу.* |
| *Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, наведеного в додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2021 № 1051 (зі змінами), код виду цільового призначення 03.07 є супутнім видом для територій з функціональним призначенням житлової забудови і громадської забудови.* |
|  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 сформована технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:91:179:0143, переданої рішенням Київської міської ради від 18.11.2004 № 817/2227 в оренду ЗАТ «Молодіжний житловий комплекс «Оболонь» для будівництва, експлуатації та обслуговування молодіжного житлового комплексу на вул. Тираспілській, 43 у Подільському районі м. Києва.**Рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 2090/2131 припинено ЗАТ «Молодіжний житловий комплекс «Оболонь» право користування земельною ділянкою кадастровий номер 8000000000:91:179:0513.**Підпунктом 4.9 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 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 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.

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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 017 12 7 грн 47 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** |