**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 393929195**

**№ ПЗН-39517 від 09.02.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ПІДПРИЄМСТВУ З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД» земельних ділянок в оренду* для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу)**

***на просп. Оболонському, 26 в Оболонському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *КОМПАНІЯ "ЕМСІДІ ЮРОП ЛІМІТЕД", Країна резидентства: Сполучене Королівство, Місцезнаходження: Сполучене Королівство, КОРДІ ХАУС, 91, КЕРТЕН РОУД, ЛОНДОН, АНГЛІЯ, EC2A 3BS, Розмір частки засновника (учасника): 901801008,99* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від* *07.02.2022* *№ 393929195* |

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

1. Відомості про земельні ділянки (кадастрові номери 8000000000:78:502:0250; 8000000000:78:043:0081).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | ***м. Київ, р-н Оболонський, просп. Оболонський, 26*** |
|  Площа | ***0,0385 га, 0,1080 га*** |
|  Вид та термін користування | ***право в процесі оформлення (оренда на 10 років)*** |
|  Вид використання | ***існуючий - для організації будівельних робіт та благоустрою прилеглої території (кадастровий номер 8000000000:78:502:0250);******існуючий - для створення озеленених територій загального користування (кадастровий номер 8000000000:78:043:0081)*** |
| ***проєктний - для експлуатації та обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу)*** |
|  Цільове призначення | ***існуюче-02.07 для іншої житлової забудови (кадастровий номер 8000000000:78:502:0250);******існуюче -03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (кадастровий номер 8000000000:78:043:0081)*** |
| ***проєктне-12.04* для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства** |
|  Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***887 991, 45 грн (код 02.07)******2 092 430, 77 грн (код 03.15)******1 030 070,08 грн (код 12.04) (кадастровий номер 8000000000:78:502:0250);*** ***2 889 547, 25* *грн (код 12.04) (кадастровий номер 8000000000:78:043:0081)*** |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельні ділянки.* |

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який згідно із статтею 1861 Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 09.11.2017 № 9703/0/012/09-17** |

|  |  |
| --- | --- |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження): | ***від 19.02.2017 № 2749/82-18*** |

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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельні ділянки вільні від капітальної забудови.*  |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, земельні ділянки за функціональним призначенням належать частково до території вулиць та доріг та частково до території громадських будівель і споруд.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради д 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням належить до території вулиць та доріг та частково до території громадських будівель і споруд.**Згідно з висновками Департаменту містобудування та архітектури від 13.06.2017 № 4677/0/12-4/19-17 та 13.06.2017 № 4675/0/12-4/19-17 зазначено, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації та проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджено висновком Департаменту містобудування та архітектури від 09.11.2017 № 9703/0/012/09-17.* |
|  Правовий режим: | *Земельні ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельні ділянки не входять до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Частина земельних ділянок розташовані в межах червоних ліній.**Земельна ділянка площею 0,0385 га з кадастровим номером 8000000000:78:502:0250 утворилась в результаті поділу земельної ділянки площею 0,0540 га з кадастровим номером 8000000000:*[*78:502:0*](http://zemres.prod.dzr.c/viewpage.aspx?td_id=75%3A193%3A0007)*238, яка на підставі рішення Київської міської ради від 21.05.2009 № 485/1541 та від 23.07.2015 № 882/1746 та договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 30.10.2015 №869 перебувала в оренді до 30.10.2020 у ПрАТ «Будинок побуту «Оболонь» для організації будівельних робіт та благоустрою прилеглої території.**ПрАТ «Будинок побуту «Оболонь» надав засвідчену нотаріальну заяву від 04.04.2017 №656 щодо не заперечення стосовно відведення земельної ділянки в оренду ПІДПРИЄМСТВУ З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД».**Земельна ділянка площею 0,1080 га з кадастровим номером 8000000000:78:043:0081 утворилась в результаті поділу земельної ділянки площею 0,5645 га з кадастровим номером 8000000000:*[*78:043:0*](http://zemres.prod.dzr.c/viewpage.aspx?td_id=75%3A193%3A0007)*245, яка на підставі рішення Київської міської ради від 23.07.2015 № 882/1746 та договору оренди земельної ділянки від 30.10.2015 №868 перебувала в оренді до 30.10.2020 у ПрАТ «Будинок побуту «Оболонь» для створення озеленених територій загального користування.**Земельні ділянки примикають до земельної ділянки з кадастровим номером 800000000:78:043:0304, яка перебуває в оренді строком до 09.11.2024 у ПАТ «Будинок побуту «Оболонь» для будівництва, обслуговування та експлуатації житлово-офісного комплексу з об’єктами інфраструктури для обслуговування населення.*  |
|  | *ПІДПРИЄМСТВО З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД» звернулося із заявою дозвільного характеру від 04.02.2022 № 64020-006688642-031-03 стосовно підготовки проєкту рішення про передачу в оренду земельної ділянки з кадастровим номером 800000000:78:043:0304 для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.**ПрАТ «Будинок побуту «Оболонь» наразі здійснив будівництво нежитлової будівлі-будівля закладу ресторанного господарства (закусочна) яка відповідно до акту приймання-передачі об’єкту інвестування від 30.10.2017 належить на праві власності ПІДПРИЄМСТВУ З ІНОЗЕМНИМИ ІНВЕСТИЦІЯМИ «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.10.2017, номер запису про право власності: 23086587).* *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.

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:

**26 639 грн 74 коп. ( 3%) – за умови коду КВЦПЗ 02.07**

**209 243 грн 08 коп. ( 10%) – за умови коду КВЦПЗ 03.15**

Після та у разі прийняття рішення Київської міської ради відповідно до Податкового Кодексу України розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме:

***30 902 грн 10 коп (3%) за умови коду КВЦПЗ 12.04 (кадастровий номер 8000000000:78:502:0250);***

***86 686 грн 42 коп (3%) за умови коду КВЦПЗ 12.04 (кадастровий номер 8000000000:78:043:0081).***

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** |