**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 425419014**

**№ ПЗН-60260 від 28.11.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПОДІЛ НЬЮКОНЦЕПТ ПРОДЖЕКТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування комплексу будівель на вул. Верхній Вал, 70 А у Подільському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПОДІЛ НЬЮКОНЦЕПТ ПРОДЖЕКТ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АРІВО ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», ідентифікаційний код: 39173497, місцезнаходження: Україна, 04070, місто Київ, Подільський район, вулиця Хорива, будинок 53, яке діє від свого імені в інтересах та за рахунок пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду «АРІВО СТАБІЛЬНИЙ»* *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕЛЕДЖЕНС», Код ЕДРПОУ 43955913, Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Вільямса Академіка* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *ЯКОВЛЄВА ЛЮДМИЛА ЛЕОНІДІВНА**Україна, 03037, місто Київ, пр. Лобановського Валерія*  |
| Реєстраційний номер: | *від* *23.11.2023* *№ 425419014* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:329:0214).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Верхній Вал, 70 А*  |
|  Площа | *0,7796 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування комплексу будівель*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  65 483 857 грн 39 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 та враховуючи рішення Київської міської ради
від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до статей 9, 123 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, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 23.11.2023 № НВ-5300899072023), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний 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 земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельна ділянка забудована об’єктами нерухомого майна, які належать на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПОДІЛ НЬЮКОНЦЕПТ ПРОДЖЕКТ», а саме: комплексом будівель загальною площею 519,3 кв. м (складові частини: нежитлова будівля А площею 451 кв.м, нежитлова будівля Б площею 68,3 кв.м, збірно-розбірний склад В, збірно-розбірний ангар Г, асфальтобетонна площадка І, огорожа 1) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1443054880000), (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 23.12.2021 номер відомостей про речове право: 45895111), нежитловою будівлею загальною площею 217,0 кв. м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 241840580385), (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 01.02.2022 номер відомостей про речове право: 46453985) та нежитловою будівлею (літ. А) площею 8,4 кв.м (складові частини: асфальтобетонна площадка І, огорожа № 1, ворота № 2) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2542944480000), (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 23.12.2021 номер відомостей про речове право: 45895381).*  |
|  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 території громадських будівель та споруд і частково до території вулиць і доріг (в межах червоних ліній) (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 19.05.2023 № 055-3628, заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації).* |
|  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 розташовується в Центральному історичному ареалі міста Києва, в зоні регулювання забудови пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», на території пам’ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (листи Міністерства культури та інформаційної політики України від 19.01.2023 № 06/35/550-23 і Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.09.2022 № 066-2897).**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 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 від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме**: 3 274 192** **грн 87 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** |