ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 432417873

**№ ПЗН-73796 від 26.12.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:
**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОСЕРВІСБУД ІНВЕСТ» земельної ділянки в *оренду* для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі на вул. Прирічній, 13**

**в Оболонському районі міста Києва**

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**«НОВОСЕРВІСБУД ІНВЕСТ»* |
|  Перелік засновників (учасників) | *КРІГЕР ОЛЬГА ЛЕОНІДІВНА**Адреса засновника: Україна, 10003, Житомирська обл., місто Житомир, ВУЛИЦЯ КАРМЕЛЮКА, будинок*[*12-E*](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)*Федак Алла Олександрівна**Адреса засновника: Україна, 03058, місто Київ, вул.Машинобудівна, будинок*[*22*](https://youcontrol.com.ua/register-trial/) |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *КРІГЕР ОЛЬГА ЛЕОНІДІВНАУкраїна, 10003, Житомирська обл., місто Житомир,**ВУЛИЦЯ КАРМЕЛЮКА, будинок*[*12-E*](https://youcontrol.com.ua/register-trial/) |
| Реєстраційний номер: | *від 10.10.2024 № 432417873* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:028:0013)**

|  |  |
| --- | --- |
| Місце розташування (адреса): | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Прирічна, 13* |
| Площа: | *0,3818 га* |
| Вид та термін користування:  | *право в процесі оформлення (оренда 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 нежитлової будівлі*) |
| Нормативна грошова оцінка | *26 628 621 грн. 86 коп.* |
| \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.* |

1. **Обґрунтування прийняття рішення.**

На замовлення зацікавлених осіб землевпорядними організаціями розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), на підставі яких та 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.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд на  ділянці: | *Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» загальною площею 1554,3 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2381167480000), який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОСЕРВІСБУД ІНВЕСТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16.08.2021, номер відомостей про речове право: 43510841).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграду, Маршала Малиновського в Оболонському районі (далі – ДПТ), затверджений рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283* |
|  Функціональне призначення  згідно з ДПТ: | *За інформацією Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), наданою листом від 21.01.2025 № 055-1375, відповідно до ДПТ, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території житлової забудови багатоповерхової.**Пунктом 52 пояснень до Умовних знаків для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 03.08.2001 № 295 чітко визначено, що кількість поверхів будівель підписуються на топографічних планах усіх масштабів відповідною цифрою, починаючи з двох поверхів.**Зазначаємо, що відповідно до проєктних рішень ДПТ на земельній ділянці розміщено кафе «Genatsvale» по вул. Прирічна, 13/1 та хімчистка-пральня, які згідно умовних позначень топографічної основи схеми «Проектний план» ДПТ зображені як КЖ та 2КЖ.* |
|  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 та зареєстрована в Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «САЙКУЛ» на вул. Прирічній, 13 в Оболонському районі м. Києва (код виду цільового призначення – 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку). Рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Київська міська рада не приймала.**Технічна документація із землеустрою щодо встановлення* |
| *(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОСЕРВІСБУД ІНВЕСТ» для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі за**адресою: вул. Прирічна, 13 в Оболонському районі м. Києва містить згоду ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «САЙКУЛ» з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВОСЕРВІСБУД ІНВЕСТ» від 31.08.2022 № 119 на використання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «САЙКУЛ».**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 надання 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 331 431,09 грн на рік (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** |