ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 438449709

**№ ПЗН-65807 від 30.04.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖОВТЕНЬ» земельних ділянок в оренду******для експлуатації торговельного комплексу на проспекті Академіка Палладіна, 31 у Святошинському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖОВТЕНЬ»* |
|  Перелік засновників (учасників) | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБУС СТРОЙ ГРУП»* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *ЛІПЧАНЧУК ДМИТРО ОЛЕГОВИЧ**Україна, Київська обл., Фастівський р-н, місто Боярка, вул.Молодіжна* |
|  Реєстраційний номер: | від *19.04.2024* *№ 438449709* |

1. **Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:75:739:0001; 8000000000:75:741:0006).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Святошинський, проспект Академіка Палладіна, 31* |
|  Площі: | *8000000000:75:739:0001 - 1,2082 га;* *8000000000:75:741:0006 - 0,2871 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель: | *Землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення: | *для експлуатації торговельного комплексу* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) | 8000000000:75:739:0001 - 54 483 198 грн 09 коп.; 8000000000:75:741:0006 - 18 423 138 грн 88 коп. |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельні ділянки.* |

1. **Обґрунтування прийняття рішення.**

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельні ділянки зареєстровані в Державному земельному кадастрі (витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки від 30 квітня 2024 року № НВ-0001089832024, № НВ-0001089842024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на які зареєстровано в установленому порядку, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельних ділянок без зміни їх меж та цільового призначення, без складання документації із землеустрою.

1. **Мета прийняття рішення.**

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

1. **Особливі характеристики ділянок.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельні ділянки забудовані торговельним комплексом загальною площею 9825,1 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1021395080000), який належить ТОВ «ЖОВТЕНЬ» на праві власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.09.2016, номер відомостей про речове право: 16293409).**Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно торговельний комплекс розташований на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:75:739:0001, 80000000:75:741:0006 (складовими частинами торговельного комплексу є: торгівельні блоки «А» та «Б» загальною площею 311,0 кв.м, торговельні палатки загальною площею 5875,10 кв.м, адміністративний корпус загальною площею 638,0 кв.м, навіси між торговельними палатками загальною площею 2394,40 кв.м, громадська вбиральня загальною площею 38,8 кв.м, електропідстанція загальною площею 27,8 кв.м) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.04.2024 № 376670668).* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення згідно з*  *Генпланом:* | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням належать до комунально-складської території .* |
|  *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:* | *Рішенням Київської міської ради від 26.06.2003 № 557/717 земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:75:739:0001 та 8000000000:75:741:0006 передані ТОВ «Жовтень» в оренду на 5 років для будівництва та експлуатації торговельного комплексу (договір оренди земельних ділянок від 30.06.2004 № 75-6-00120, термін дії договору закінчився 30.06.2009).* *ТОВ «ЖОВТЕНЬ» зверталося листом від 05.06.2020 № 340519162 на поновлення вказаного договору оренди, але враховуючи те, що ТОВ «Жовтень» втратило переважне право на його поновлення, договір оренди земельних ділянок не поновлювався.* |
|  | *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 земельних ділянок, 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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: 8000000000:75:739:0001 - 2 724 159 грн 90 коп. на рік (5%), 8000000000:75:741:0006 -
921 156 грн 94 коп. на рік (5%).

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельними ділянками.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ**

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