ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 444445484

**№ ПЗН-66587 від 20.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОБУДІНВЕСТ» земельної ділянки в оренду для будівництва, обслуговування та експлуатації готельно-офісного комплексу на вул. Іллінській, 22/13 (літери «А», «Б» та «Д») у Подільському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОБУДІНВЕСТ»* |
|  Перелік засновників (учасників)\* | *ЖУКОВ ГЕНАДІЙ, громадянство: Литва, Місцезнаходження: Україна, 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, вул. Придніпровська, будинок 2.*  |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\*  | *ЖУКОВ ГЕНАДІЙ, громадянство: Литва, Україна, 08711, Київська обл., Обухівський р-н, селище міського типу Козин, вул. Придніпровська, будинок 2.**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив* |
|  Реєстраційний номер: | від *03.05.2024* *№ 444445484* |

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

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:369:0006).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Іллінська, 22/13* |
|  Площа: | *0,1939 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 5 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 будівництва, обслуговування та експлуатації готельно-офісного комплексу*)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  45 551 295 грн 90 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.**

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 20.05.2024 № НВ-0001229272024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27 листопада 2017 року, номер відомостей про речове право: 23643064) Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки без зміни її 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 земельною ділянкою.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка забудована нежилим будинком-офісом (літера Д) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 256663180000) загальною площею 1301,1 кв.м. На земельній ділянці розміщене незавершене будівництво, готельно-офісний комплекс з підземним паркінгом (готовність 5,1%) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2612559580000). Об’єкти належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОБУДІНВЕСТ» на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 08.06.2023 та 14.07.2022, номери відомостей про речове право: 50607484 та 47371917 відповідно.* |
|  *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, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд (витяг з містобудівного кадастру наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2024 № 055-3530)).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право комунальної власності територіальної громади міста Києва зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.11.2017, номер відомостей про речове право: 23643064).* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка розташовується в Центральному історичному ареалі міста Києва, на території Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», в архітектурній та археологічній охоронній зоні (витяг з містобудівного кадастру, наданий листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2024 № 055-3530).* |
|  | *Рішенням Київської міської ради від 21.12.2006 № 463/520 земельна ділянка передана ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВТОБУДІНВЕСТ» (далі - Товариство) в оренду на 15 років для будівництва, обслуговування та експлуатації готельно-офісного комплексу (договір оренди від 23.07.2007 № 85-6-00338), термін дії до 23.07.2022).* *Товариство звернулося з листом-повідомленням від 06.05.2022 № 460056788 про поновлення договору оренди земельної ділянки. Однак договір оренди не був поновлений, оскільки на земельній ділянці на той час перебувало майно іншої юридичної особи (ТОВ «АВТОБУДІНВЕСТ ПЛЮС»), про що* *Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформував заявника листом від 20.05.2022 № 05716-7113.**Рішенням Господарського суду м. Києва від 11.04.2023 у справі № 910/1813/23 залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 05.09.2023* *відмовлено* *Товариству в поновленні договору оренди земельної ділянки у зв’язку з порушенням умов договору.**Також колегія суддів Північного апеляційного господарського суду у вказаній вище постанові від 05.09.2023 зауважила позивачу на тому, що він, як власник об`єкта нерухомості - нежилого будинку-офісу, має право на укладення договору оренди земельної ділянки на якій таке майно розташовано, проте укладення такого договору має відбуватися з дотримання визначеної законодавством процедури.**Враховуючи те, що передача в оренду земельної ділянки* *відповідно до статті 123 Земельного кодексу України передбачається без зміни її меж та цільового призначення та без складення документації із землеустрою, проєктом рішення рекомендовано Товариству привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність* *до вимог законодавства України.* *Крім того, нежилий будинок-офіс (літера Д), який розміщений на земельній ділянці, є пам’яткою архітектури місцевого значення – будинок житловий (Наказ Міністерства культури України від 18.04.2017 № 324, охоронний № 1016-Кв), адреса за наказом: м. Київ, вул. Іллінська, буд. 22 (охоронний договір на пам’ятку культурної спадщини від 29.04.2024 №5158).**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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 277 564** **грн 80 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** |