**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 464394450**

**№ ПЗН-61262 від 09.01.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ФАРМАК» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель на вул. Кирилівській 59-63 у Подільському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФАРМАК»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ЗГІДНО РЕЄСТРУ АКЦІОНЕРІВ (КІЛЬКІСТЬ АКЦІОНЕРІВ ЗГІДНО РЕЄСТРУ СТАНОВИТЬ 1327 ОСІБ)* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Жебровська Філя Іванівна**Україна, 04084, місто Київ, вул. Старицького*  |
| Реєстраційний номер: | *від* 25*.12.2023* *№ 464394450* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:096:0008).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Кирилівська, 59-63* |
|  Площа | *1,4278 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
|  Цільове призначення | *11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (для експлуатації та обслуговування адміністративно-побутових будівель )* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  ***36 145 120 грн 95 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 землевпорядною організацією розроблено проєктземлеустрою щодо відведення земельної ділянки, який згідно із статтею 1861 Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження):  | ***від 22.05.2020 № 10686/82-20*** |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері культурної спадщини: | ***від 29.12.2017 № 060-10075*** |

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 земельною ділянкою.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельна ділянка забудована об’єктами нерухомого майна, які належать АТ «ФАРМАК», право власності на які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав:**господарчий корпус (Літера «В») загальною площею 441,9 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 120206180000, дата державної реєстрації 10.07.2013); лікувальний корпус (літера «А») загальною площею 1820,4 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 180740480000, дата державної реєстрації 16.08.2013); будівля харчоблоку (літера «Г») загальною площею 239,1 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 180731780000, дата державної реєстрації 20.09.2013); нежитловий будинок (в літ. А) загальною площею 1220,0 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 206871680000, дата державної реєстрації 23.10.2013); нежитловий будинок-Будинок з котельнею, літера «А» загальною площею 1498 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1819458280000), дата державної реєстрації 23.04.2019.*  |
|  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, який затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 року №370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд.**Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 02.07.2020 № 6837/0/09/19-20 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: | *Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста Києва, в межах пам’ятки археології національного значення «Кирилівська стоянка первісних людей епохи палеоліту» (вул. Кирилівська (Фрунзе), 59-61) (постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928, охоронний № 260052-Н), в зоні охоронюваного ландшафту, в археологічній охоронній зоні (рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.19779 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002* |
|  |  *№ 979), на території пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16-10, в редакції Міністерства культури України від 16.06.2011 № 453/0/16-11, охоронний № 560-Кв). Також, по вул. Кирилівській (Фрунзе), 59-61 розташована пам’ятка археології місцевого значення «Могильник» (рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112); по вул. Кирилівській, 61-63 розташовуються щойно виявлені об’єкти культурної спадщини – Комплекс хірургічної лікарні І. та М. Зайцевих при якій існувала синагога ХІХ-поч. ХХ ст.: Головний та Лікарняний корпуси (листи Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.12.2017 № 060-10075, Департамент охорони культурної спадщини (виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.11.2023 № 066-4040, Міністерства культури та інформаційної політики України від 12.04.2023 №06/35/3429-23).*  *На щойно виявлені об’єкти культурної спадщини між Головним управлінням охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації та ВАТ «Фармак» укладені охоронні договори на вул. Фрунзе, 61 № 1157 від 15.05.2007 та на вул. Фрунзе 63-Б № 1158 від 15.05.2007**Підпунктом 3.9 пункту 3 проєкту 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 збереженні 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 14.12 2023 року №7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме**: 1 084 353** **грн 63 коп. ( 3 %).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

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

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