**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 464396593**

**№ ПЗН-66944 від 04.06.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування на вул. Рейтарській, 9 у***

***Шевченківському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Ульшина Наталя Євгеніївна* *Україна, 01001, місто Київ, вул. Шовковична,* [*ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФІНАНСИСТ"*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=37716878)*Україна, місто Київ, бульвар Лесі Українки* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Ульшина Наталя ЄвгеніївнаУкраїна, 01001, місто Київ, вул. Шовковична,* |
| Реєстраційний номер: | *від* *24.05.2024* *№ 464396593* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:76:011:0008).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Рейтарська, 9* |
|  Площа | *0,1115 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *03.08* для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (для експлуатації та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **21 758 113 грн 53 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 проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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 на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі, що належать на праві приватної власності товариству з обмеженою відповідальністю «ЦЕНТР РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ».**Зокрема, гараж літ «Д» загальною площею 25 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.02.2022, номер відомостей про речове право: 46455030); гараж літ «Е», загальною площею 27,9 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 28.01.2022, номер відомостей про речове право: 46411735); гараж літ «К» загальною площею 23,9 кв.м, (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 02.03.2024, номер відомостей про речове право: 53952751); гараж літ «Л» загальною площею 24,7 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.04.2024, номер відомостей про речове право: 54684469); нежилий будинок літ. «Б», «В» загальною площею 130,4 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.11.2021, номер відомостей про речове право: 45163513); нежитлова будівля (літ «А») загальною площею 233,2 кв.м (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.12.2023, номер відомостей про речове право: 53152195)* |
|  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 середньо- та малоповерхової житлової забудови ( довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31.05.2023 № 1552/0/012/12-03-23.* |
|  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, на території буферної зони об’єкту всесвітньої спадщини «Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра», на території пам’ятки археології національного значення «Культурний шар «Міста Ярослава» в археологічній та архітектурній охоронних зонах (листи Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.06.2023 № 066-2227 та Міністерства культури та інформаційної політики України від 13.06.2023 № 06/35/5363-23).**Підпунктом 3.10 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 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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 087 905 грн 68 коп. (5 %).**

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** |