**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 505043027**

**№ ПЗН-60851 від 14.12.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕЛЕСІВСЬКІ СКАРБИ» земельної ділянки в оренду на 10 років для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку – офісного центру (літ. А) на вул. Волоській, 11-А у Подільському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕЛЕСІВСЬКІ СКАРБИ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТИЦІЇ В РОЗВИТОК»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=41864128)*Україна, місто Київ, вул.Жилянська* [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВРС ХОЛДИНГ»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=44563142)*Україна, місто Київ, вул.Жилянська**Сіпко Валерій Григорович**Україна, місто Київ, вул.Йорданська* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Козлітін Денис ОлександровичУкраїна, місто Київ, вул.Болсуновська**Ворушилін Сергій КостянтиновичУкраїна, Київська обл., місто Бровари, вул.Тополина* |
| Реєстраційний номер: | *від* *11.12.2023* *№ 505043027* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:362:0001).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Волоська, 11-А* |
|  Площа | *0,0732 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Код виду цільового 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 нежитлового будинку – офісного центру (літ. А)) |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **16 361 808 грн 03 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 ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАДЬНІСТЮ «АГРАРНО-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД» та враховуючи рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Технічна документація містить погодження Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.03.2020 № 3876/0/09/19-20, Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.04.2020 № 066-1170, Міністерства культури та інформаційної політики України від 07.05.2020 № 179/6111, Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 24.04.2020 № 97-26-0,32-1451/35-20, Державною службою України з питань, геодезії, картографії та кадастру від 01.07.2020 № 1524-20 (висновок державної експертизи землевпорядної документації).

На замовлення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕЛЕСІВСЬКІ СКАРБИ» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація містить інформацію щодо обмежень у використанні земельної ділянки (листи Міністерства культури та інформаційної політики України від 06.10.2023 № 06/35/8651-23 та Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.08.2023 № 066-2749).

 Відповідно до статей 9, 123 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 відповідний 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 розташований нежитловий будинок-офісний центр (літ. А-1,4) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 31140580000), загальною площею 1018 кв.м, який належить на праві власності товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕЛЕСІВСЬКІ СКАРБИ» на підставі акта приймання-передачі нерухомого майна від 23.02.2022 номер: б/н (номер відомостей про речове право: 46958697 від 01.06.2022, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.12.2023 № 358586892).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд (існуючі) (витяг з містобудівного кадастру, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 02.08.2023 № 2265/0/12-53/12-03-23).* |
|  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 розташовується в історичному ареалі міста, в археологічній та архітектурній охоронних зонах, в зоні охорони ІІІ категорії пам’ятки національного значення Андріївської церкви, у межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», на території пам’яток археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» та «Дерев’яний водопровід (водогін) та замощення вулиць XVII-XVIII ст.» (листи Міністерства культури та інформаційної політики України від 06.10.2023 № 06/35/8651-23 та Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради* |
|  | *(Київської міської державної адміністрації) від 03.08.2023 № 066-2749).**ТОВ «Аграрно-інвестиційний фонд» надало 24.07.2023 № 1-07 лист-згоду ТОВ «Веселівські скарби» на використання технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки на підставі якої була сформована земельна ділянка (кадастровий номер 8000000000:85:362:0001).**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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **818 090 грн 40 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** |