ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 552044034

**№ ПЗН-70293 від 29.08.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування на вул. Кондукторській, 48 у Солом’янському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ* *«КІЙ-ПЛАЗА»* |
|  Перелік засновників (учасників) | *Міщенко Валерій Михайлович**м. Київ, вул. Бакинська**Джим Олександра Ігорівна**м. Київ, вул. Симиренка* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *Міщенко Валерій Михайлович**м. Київ, вул. Бакинська**Джим Олександра Ігорівна**м. Київ, вул. Симиренка* |
|  Реєстраційний номер: | від *23.08.2024* *№ 552044034* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:72:453:0024).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Солом'янський, вул. Кондукторська, 48* |
|  Площа: | *0,9511 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель: | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення: | *для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування*  |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  13 149 782 грн 43 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 29.08.2024 № НВ-0002126122024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.12.2014, номер відомостей про речове право 8054325), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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:* | *За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у власності за адресою: вул. Кондукторська, 48 у Солом’янському районі м. Києва у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» перебуває нежитлова будівля літ. А, загальною площею 50 кв. м (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.07.2022, номер відомостей про речове право 47439771) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.08.2024 № 392847542).* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення згідно з*  *Генпланом:* | *Відповідно до матеріалів формування земельної ділянки згідно з листом Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 06.02.2006 № 19-912 (далі – Лист) відповідно до Генерального плану міста Києва на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 № 370/1804, земельна ділянка, що розглядається, згідно з функціональним зонуванням території віднесена до сельбищної зони.**Рішенням Київської міської ради від 26.04.2007 № 498/1159 передана в оренду на 5 років ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування (договір оренди земельної ділянки від 17.08.2007 № 72-6-00440) (далі – Рішення Київської міської ради від 26.04.2007 № 498/1159) .* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.12.2014, номер відомостей про речове право 8054325 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 29.08.2024 № 392847542).* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Відповідно до листа ДП «Інститут Генерального плану міста Києва» від 23.01.06 № 104, зазначену територію не включену до складу зеленої зони і вказана земельна ділянка може бути надана для розміщення об’єктів містобудування.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка площею 0,9511 га (кадастровий номер 8000000000:72:453:0024) на вул. Кондукторській, 48 у Солом'янському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 26.04.2007 № 498/1159 передана в короткострокову оренду на 5 років ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЙ-ПЛАЗА» для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових будинків з вбудованим та прибудованим центром громадського харчування (договір оренди земельної ділянки від 17.08.2007 № 72-6-00440).**Рішенням Київської міської ради від 13.11.2013 № 633/10121 договір оренди вказаної земельної ділянки поновлено на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.12.2014 № 1332).**Термін дії оренди земельної ділянки закінчився 12.12.2019.**Рішення про поновлення договору оренди вказаної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.**Підпунктом 2.8 пункту 2 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).**Згідно з частиною першою статті 123 Земельного кодексу України надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.**Відтак, враховуючи те, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а також те, що право комунальної власності на вказану земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та враховуючи рішення Київської міської ради від 26.04.2007 № 498/1159 зазначеним проєктом рішення передбачається передати земельну ділянку без зміни її меж та цільового призначення.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову у 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.* |

**6. 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та
не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

**7. 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 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 314 978 грн 24 коп.
(10 %).**

**8. 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** |