**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 565739138**

**№ ПЗН-46551 від 08.11.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЛІТПРОФІТС» земельної ділянки в оренду для реконструкції та обслуговування нежитлового будинку на вул. Героїв Дніпра, 37А в Оболонському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЛІТПРОФІТС»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *Зоніна Юлія Олександрівна**Україна, Київська обл., Вишгородський р-н, с. Старі Петрівці, вул. Свято-Покровська**Ринда Іванна Михайлівна**Україна, Хмельницька обл., Шепетівський р-н, м. Нетішин, вул. Будівельників* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Зоніна Юлія Олександрівна**Україна, Київська обл., Вишгородський р-н, с. Старі Петрівці, вул. Свято-Покровська**Ринда Іванна Михайлівна**Україна, Хмельницька обл., Шепетівський р-н, м. Нетішин, вул. Будівельників* |
| Реєстраційний номер: | *від* *04.11.2022* *№ 565739138* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:041:0009).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Героїв Дніпра, 37А* |
|  Площа | *0,3549 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Вид використання | *для реконструкції та обслуговування нежитлового будинку* |
| Код виду цільового призначення | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **20 743 910 грн 24 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, який згідно зі статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 05.10.2018 № 9261/0/12-4/09-18** |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища: | **від 16.06.2020 № 077/419-ЕО** |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження): | **від 16.12.2020 № 19236/82-20** |

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: | *Земельна ділянка забудована нежитловим будинком (літера Б) загальною площею 32,8 кв.м на вул. Героїв Дніпра, 37А, який належить ТОВ «ЕЛІТПРОФІТС» на праві приватної власності, що зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.11.2015, номер запису про право власності 12175678 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 21.07.2022 № 305472761).**Згідно з гарантійним листом ТОВ «ЕЛІТПРОФІТС» повідомлено, що на земельній ділянці також знаходиться нерухоме майно (інші споруди), виготовлені з полегшених конструкцій, без влаштування фундаменту, що збудовані господарським способом за кошти ТОВ «ЕЛІТПРОФІТС». Майно третіх юридичних та фізичних осіб на земельній ділянці відсутнє.* |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, земельна ділянка за функціональним призначенням належить частково до території громадських будівель та споруд, частково до території транспорту та зв’язку та частково до території вулиць та доріг (в межах червоних ліній) (витяг Департаменту містобудування та архітектури від 29.07.2022 № 1454/0/12-53/12-03-22).* |
|  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 частково до території громадських будівель і споруд та частково до вулиць та доріг (в межах червоних ліній).**Згідно з висновком Департаменту містобудування та архітектури від 25.09.2018 № 8936/0/12-4/19-18 зазначено, що заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації та проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджено висновком Департаменту містобудування та архітектури від 05.10.2018 № 9261/0/12-4/09-18.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Відповідно до показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затверджених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624, частина земельної ділянки входить до зеленої зони (сквер «ст. м. «Героїв Дніпра»).**Пунктом 1 проєкту рішення запропоновано внести зміни до рішення Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 виключивши частину земельної ділянки площею 0,3189 га з переліку озеленених територій загального користування м. Києва.**Розгляд ініціатив щодо створення скверів здійснюється відповідно до рішення Київської міської ради від 26.06.2018 № 997/5061 «Про ініціативи створення об’єктів благоустрою зеленого господарства міста Києва».**Згідно з пунктом 1 зазначеного рішення розгляд ініціатив щодо створення об'єктів благоустрою зеленого господарства (скверів, парків, алей, бульварів тощо) загального користування здійснюється постійною комісією Київської міської ради з питань екологічної політики.**Відповідно до витягу з протоколу від 28.09.2021 № 10/13 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань екологічної політики підтримано ініціативу депутата Київської міської ради Смірнова М.М. від 21.07.2021 № 08/279/09/239-128 щодо створення об’єкту благоустрою – скверу на земельній ділянці, що розташована вздовж вул. Героїв Дніпра (поблизу станції метро «Героїв Дніпра») в Оболонському районі м. Києва та вирішено звернутись до КО «Київзеленбуд» з проханням подати клопотання про надання дозволу на* |
|  | *розроблення проєкту землеустрою щодо відведення цієї земельної ділянки для створення зеленої зони (скверу).**На виконання рішення зазначеного протоколу, КО «Київзеленбуд» зверталося з клопотаннями щодо подальшого оформлення земельної ділянки, однак заявнику надано зауваження про вирішення майнових питань.* |
|  Інші особливості: | *Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.**Підпунктом 4.10 пункту 4 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 земельної ділянки відповідно до статті 123 Земельного кодексу України.**Згідно з пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключено на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.**Тобто, вирішення питань щодо передачі ТОВ «ЕЛІТПРОФІТС» земельної ділянки в оренду для реконструкції та обслуговування нежитлового будинку* *на вул. Героїв Дніпра, 37А в Оболонському районі міста Києва є виключно компетенцією Київської 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.**Враховуючи зазначене та зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов’язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.* |

1. **Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у власність чи 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.

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 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **1 037 195 грн 51 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** |