**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 570939452**

**№ ПЗН-66884 від 28.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА» земельної ділянки в* оренду*****для обслуговування та експлуатації торгівельного центру на просп. Броварському, 3-В у Деснянському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»**(далі – ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН УКРАЇНА»)* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *акціонерне товариство "ГРОУПЕ АДЕО"Адреса засновника: 59790, м. Роншен, вул. Саді Карно, СеЕс00001, ФРАНЦІЯ* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від* *24.05.2024* *№ 570939452* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:037:0006).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Деснянський, просп. Броварський* |
|  Площа | *3,1136 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *існуючий -*  *02.10* для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури*проєктний - 03.07* для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (*для експлуатації та обслуговування торгівельного центру)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | існуюча - *77 658 045* грн 59 коп. проєктна - *129 430 075* грн 98 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:

Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради

(Київської міської державної адміністрації): **від 24.02.2020 № 1782/0/09/09-20**

|  |  |
| --- | --- |
| Головним управлінням Держгеокадастру у Чернігівській області: | **від 14.02.2020 № 2226/82-20** |

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 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 торгівельним центром загальною площею 37120,1 кв.м на просп. Броварському, 3-В, який належить ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН Україна» на підставі свідоцтва про право власності від 24.07.2015 № 41246836, право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.07.2015, номер відомостей про речове право 10558503 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.05.2024 № 380458394).* |
| Наявність ДПТ: | *Згідно з Детальним планом території селища Биківня у Деснянському районі, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.04.2016 № 330/330, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд.* |
| 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 та вищевказаного детального плану території, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд (лист Департамента містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.02.2020 № 1024/0/09/19-20).**Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 04.02.2020 № 1024/0/09/19-20 зазначив, що 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: | *Рішенням Київської міської ради від 27.12.2007 № 1529/4362 передано ТОВ «Солтекс-Група» в оренду на 10 років земельну ділянку площею 3,1136 га (кадастровий номер 8000000000:62:037:0006) для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу у складі житлових будинків, торговельно-офісних приміщень, об'єктів соціально-побутового призначення та громадського обслуговування на просп. Броварському у Деснянському районі м. Києва.* *Постановою Київського апеляційного господарського суду від 16.10.2009 у справі № 36/399-30/209 визнано укладеним договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:037:0006), який зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 30.03.2010 за № 62-6-00551 (термін дії якого до 30.02.2020).* *ТОВ «Солтекс-Група» заявою від 19.09.2019 № 1049 надає згоду ТОВ «ЛЕРУА МЕРЛЕН Україна» на оформлення права користування вказаною земельною ділянкою у зв’язку з переходом права власності нерухомого майна торгівельного центру.**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 від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

існуючий – 3 882 902 грн 28 коп. (5%),

проєктний – 6 471 503 грн 80 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** |