**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 584539672**

**№ ПЗН-49049 від 30.12.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ГЛОБАЛ СТРОЙ-3» та обслуговуючому кооперативу «Житловий комплекс «ПЕРСПЕКТИВА» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу на вул. Драйзера Теодора, 40 у Деснянському районі міста Києва***

1. Юридичні особи:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ГЛОБАЛ СТРОЙ-3», обслуговуючий кооператив «Житловий комплекс «ПЕРСПЕКТИВА»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ГЛОБАЛ СТРОЙ-3» - БАГІРОВ БАХТІЯР КАМІЛ ОГЛИ, Україна, 03037, м. Київ, вул. ВУЗІВСЬКА, 5, кв. 127.**Обслуговуючий кооператив «Житловий комплекс «ПЕРСПЕКТИВА»:**- ВЕЛИЧКО ОЛЕНА ОЛЕКСІЇВНА, Україна, 17024, Чернігівська обл., Козелецький р-н, смт. Десна, вул. ДОВЖЕНКА, 40А, кв. 36,**- ДЗЮБЕНКО ЛЮБОВ СЕРГІЇВНА, Україна, 02232, місто Київ, вул. ЦВЄТАЄВОЇ, 14, кв. 360,**- ТАРАСЕНКО ТЕТЯНА МИХАЙЛІВНА, Україна, 17023, Чернігівська обл., Козелецький р-н, с. Лутава, вул. ПРОЛЕТАРСЬКА, 28,**- ГАМАРНІК ЮЛІЯ ГРИГОРІВНА, Україна, 08000, Київська обл., Макарівський р-н, смт. Макарів(з), вул. Виноградна, 2, корпус 1, кв. 16,**- ДАНИЛЬЧЕНКО ОЛЕГ МИКОЛАЙОВИЧ, Україна, 02225, м. Київ, вул. Ніколаєва Архітектора, 3В, кв. 64,**- Гримайло Надія Григорівна, Україна, 37400, Полтавська обл., Гребінківський р-н, м. Гребінка(з), вул. Зелена, 6, кв. 64**- Пономар Людмила Сергіївна, Країна Україна, 02034, м. Київ, вул. Бальзака Оноре де, 57, кв. 66* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ГЛОБАЛ СТРОЙ-3» - БАГІРОВ БАХТІЯР КАМІЛ ОГЛИ, Україна, 03037, місто Київ, вул. ВУЗІВСЬКА, 5, кв. 127.* |
| Реєстраційний номер: | *від* *15.12.2022* *№ 584539672* |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:62:096:0031).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Деснянський, вул. Драйзера Теодора, 40* |
|  Площа | *1,5087 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Вид цільового призначення існуючийпроєктний | *03.02* для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти (*для завершення будівництва школи)**(зміна цільового призначення)**02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **18 672 852** **грн 44 коп.** (*код виду цільового призначення - 03.02)* **40 013 255** **грн 23 коп.** (*код виду цільового призначення - 02.10)* |
|  \**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 зацікавлених осіб землевпорядною організацією розроблено проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на підставі якого та 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 осіб на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На земельній ділянці недобудовані багатоповерхові (18-19-25-15-ти поверхові) житлові будинки, житлові та нежитлові приміщення яких є власністю фізичних і юридичних осіб (зокрема, у вигляді майнових прав), що є членами ОК «Житловий комплекс «ПЕРСПЕКТИВА» (інформаційні довідки від 24.12.2021 № 24/12-2, від 03.02.2022 № 03/02-2) та розташований громадський будинок загальною площею 461,8 кв.м, який знаходиться у приватній власності ТОВ «Глобал Строй-3» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11.11.2022, номер запису про право власності 48478705, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 30.12.2022 № 319336472).* |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Градинської та Радунської у Деснянському районі міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради 14.11.2019* [*№ 213/7786*](https://kmr.ligazakon.net/document/mr190946%242019_11_14)*, земельна ділянка за функціональним призначенням частково відноситься до території багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови.* |
|  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 багатоповерхової житлової забудови.* |
|  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 площею 1,5087 (кадастровий номер 8000000000:62:096:0031, витяг з Державного земельного кадастру від 04.10.2021 № НВ-80001410042021) сформована в результаті поділу земельної ділянки площею 2,4640 га (кадастровий номер 8000000000:62:096:0038), яка на підставі рішення Київської міської ради від 18.11.2004 № 746/2156 надана в постійне користування Деснянській районній у м. Києві державній адміністрації для завершення будівництва школи у 26-му мікрорайоні житлового масиву Вигурівщина-Троєщина у Деснянському районі міста Києва (державний акт на право постійного користування землею від 08.04.2005 за № 08-9-00006).**Розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 27.04.2021 № 952 припинено Деснянській районній у м. Києві державній адміністрації право постійного користування земельною ділянкою площею 2,4640 га (кадастровий номер 8000000000:62:096:0038), право комунальної власності на яку зареєстровано 12.05.2021 в установленому порядку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (номер запису про право власності 41928624).**Підпунктом 4.9 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 підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).**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:

**1 867** **грн 29 коп. ( 0,01%)** - код виду цільового призначення - 03.02;

**1 200 397 грн 66 коп. ( 3%)** -код виду цільового призначення - 02.10.

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** |