**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 596943335**

**№ ПЗН-55344 від 13.06.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТОЛИЧНА ПРОЕКТНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» земельної ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з наземними і підземними паркінгами та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення на вул. Академіка Туполєва, 12 у Шевченківському районі міста Києва (зміна цільового призначення)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТОЛИЧНА ПРОЕКТНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ГАББРО ЛІМІТЕД (GABBRO LIMITED) КОМПАНИЯ**Кіпр, 1060, НІКОСІЯ, ВУЛИЦЯ АННІС КОМНІНІС, БУД. 4, ОФІС 202* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *СЕРДЮК АРТУР АНДРІЙОВИЧ**Україна, 04114, місто Київ, пров.Макіївський,* *БУБКО АЛІНА ВЕНІАМІНІВНА**Україна, 02081, місто Київ, пр.Григоренка Петра,*  |
| Реєстраційний номер: | *від* *12.06.2023* *№ 596943335* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:88:014:0254).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Академіка Туполєва, 12*  |
|  Площа | *0,3031 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель | *Існуюча – землі сільськогосподарського призначення**Проєктна - землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *Існуюче – 01.13 для іншого сільськогосподарського призначення**Проєктне - 03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з наземними і підземними паркінгами та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **Проєктна - 11 430 130 грн 06 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 із статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджений з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | від 03.01.2020 № 18/0/09/09-20 |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження): | від 29.01.2020 № 1420/82-20 |

Набуття прав на сформовану земельну ділянку без зміни її запроєктованого цільового призначення згідно з розробленим, але не затвердженим у встановленому порядку проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки іншою зацікавленою особою, здійснюється шляхом розробки та розгляду технічної документації із землеустрою стосовно встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з одночасним затвердженням проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за наявності згоди замовника вказаного проєкту землеустрою (заява приватного акціонерного товариства «КИЇВСЬКА ОВОЧЕВА ФАБРИКА» від 18.02.2022 № 262).

На замовлення зацікавленої особи землевпорядною організацією розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) згідно із положенням законодавства та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 (далі – Порядок).

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.* *Громадська споруда, водосховище (літ. Е1') площею 852,5 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2660902480000) на вул. Туполєва Академіка, 12-Ж та 32 гаражі (гаражні бокси) №№ 147, 149, 150, 157, 159, 165, 166, 167, 169, 170, 174, 191, 192, 276, 283, 289, 291, 292, 293, 294, 298, 301, 295, 302, 305, 311, 306, 308, 309, 310, 313, 315 (реєстраційні номери об’єктів нерухомого майна відповідно: 1657989980000, 1658023580000, 1172968480000, 1413661480000, 1207836180000, 1481789180000, 1160665380000, 1205210080000, 1255928380000, 1210218180000, 1255994480000, 1166647180000, 2229813580000, 1217355380000, 1214932380000, 1868949580000, 1205192780000* |
| *2233698380000, 1068372280000, 1068275680000, 1294578580000, 1294628180000, 1207944880000, 1217306080000, 1565917480000, 1219766380000, 1654886580000, 1234552680000, 1221936780000, 1289939680000, 1221882880000, 1205171480000), належать на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТОЛИЧНА ПРОЕКТНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 22.12.2022, 07.07.2021, 04.06.2021, 13.12.2019, 03.04.2018, 10.08.2021, 17.07.2020, 30.09.2021, 25.02.2021, 20.01.2022, 22.07.2021, 22.02.2022, 10.10.2018, 08.04.2021, 07.10.2021, 09.12.2021, 18.09.2019, 31.08.2021, 23.12.2020, 12.03.2020, 12.03.2020, 16.07.2021 , 28.12.2021, 31.08.2021, 16.09.2021, 29.07.2021, 03.11.2021, 04.08.2021, 23.11.2021, 16.09.2021, 21.09.2021, 02.12.2021,* *27.05.2021, номери запису про право власності: 48794199, 42869411, 42334070, 34673747, 25570443, 43419030, 37374553, 44251324, 40757678, 46268180, 43113547, 46854609, 28354142, 41412671, 44374053, 45565212, 33282863, 43723719, 39921968, 35909529, 35909770, 43013085, 45978524, 43723940, 44028678, 43235468, 44826951, 43331391, 45224530, 44028603, 44077859, 45420896, 42211971 відповідно), інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 14.06.2023 №№ 335576373, 335577136, 335577270, 335576766, 335576929, 335577400, 335577611, 335577766, 335577881, 335577980, 335578192, 335578309, 335578407, 335578557, 335578739, 335578857, 335578989, 335579148, 335579356, 335579484, 335579636, 335579829, 335579981, 335580103, 335580239, 335580361, 335580505, 335581028, 335581133, 335581261, 335581603, 335581929, 335582065.* |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до Детального плану території по вул. Академіка Туполєва, 12, затвердженого рішенням Київради від 14.07.2016 №725/725, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд та частково комунально-складської території (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.10.2019 № 10332/0/012/19-19).**Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) висновком від 03.01.2020 № 18/0/09/09-20 погодив проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з наземними і підземними паркінгами та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення на вул. Академіка Туполєва, 12.* |
|  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 та споруд (на розрахунковий період), частково до комунально- складських територій.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право зареєстровано 26.01.2017, номер відомостей про речове право: 18728753).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: |  *Відповідно до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 10.03.1998 № 505 сільськогосподарському відкритому акціонерному товариству «Київська овочева фабрика» надано в тимчасове довгострокове користування строком на 24 роки земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:88:014:0001 площею 46,1612 га для ведення сільськогосподарської діяльності (договір на право тимчасового користування землею від 08.10.1998 № 88-05-00037, в редакції додаткових угод та договору на право тимчасового користування землею від 04.06.2002 № 91-5-00099, від 30.08.2004 № 91-5-00103, від 18.10.2004 № 91-5-00104, від 26.10.2006 № 88-5-000852, договору про внесення змін до договору на право тимчасового користування землею від 26.01.2017 № 46, договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 23.10.2020 № 856, договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 02.09.2021 № 756), термін дії до: 08.10.2022.*  *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:88:014:0254 площею 0,3031 га сформована в результаті поділу земельної ділянки, кадастровий номер 8000000000:88:014:0001 (поділ погоджено рішенням Київської міської ради від 20.12.2016 № 674/1678).* *У зв’язку з розробленим та затвердженим рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 №725/725 Детальним планом території по вулиці Академіка Туполєва, 12, виникла необхідність змінити цільове призначення земельної ділянки з метою приведення її у відповідність до функціонального призначення території.* *Приватне акціонерне товариство «Київська овочева фабрика» надало нотаріальну згоду від 18.02.2022 № 155 на зміну цільового призначення земельної ділянки.* *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 земельних ділянок, 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.

Проє т 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **проєктний - 571 506 грн 50 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** |