**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 641443983**

**№ ПЗН-60917 від 14.12.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАРТВЕСТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування автомийки та інших об’єктів дорожнього сервісу на просп. Академіка Палладіна, 5 у Святошинському районі міста Києва (зміна цільового призначення)***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАРТВЕСТ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *РАДЧЕНКО АРТЕМ АНАТОЛІЙОВИЧ**Україна, 02232, м. Київ, вул. Закревського**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»**Україна, м. Київ, вул. Болсуновського* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *ТУРЧІНОВ СЕРГІЙ ВІКТОРОВИЧ**Україна, 03150, м. Київ, вул. Предславинська,* *РАДЧЕНКО АРТЕМ АНАТОЛІЙОВИЧ**Україна, 02217, м. Київ, вул. Закревського Миколи* |
| Реєстраційний номер: | *від* *05.12.2023* *№ 641443983* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:063:0003).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Святошинський, просп. Академіка Палладіна, 5* |
|  Площа | *0,3117 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
|  Вид цільового призначення | *Існуючий - 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства**Проєктний - 12.11* для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу (для експлуатації та обслуговування автомийки та інших об’єктів дорожнього сервісу*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **Існуюча – 3 796 689 грн 05 коп****Проєктна – 18 983 445 грн 25 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.

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: | *На земельній ділянці розташована нежитлова будівля загальною площею 35,9 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2236749480000), яка належить на праві власності ТОВ «СТАРТВЕСТ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав 01.12.2020, номер відомостей про речове право: 39474904) інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.10.2023 № 351731435.* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  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 вулиць і доріг.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 807730480000, право власності зареєстровано 16.12.2015, номер відомостей про речове право: 12574036).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Рішенням Київської міської ради від 08.02.2007 № 86/747 земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:063:0003 була передана спільному підприємству «ПАРТНЕР» (для будівництва, експлуатації та обслуговування тимчасової відкритої автостоянки), договір оренди від 16.12.2015 № 1111, термін дії договору оренди закінчився 16.12.2020). Водночас суборендарем вказаної земельної ділянки було ТОВ «СТАРТВЕСТ» (договір суборенди від 22.01.2016 № 10, термін дії до 16.12.2020).**Рішення про поновлення договору оренди Київська міська рада не приймала.**Земельна ділянка розташована в межах червоних ліній (листи КОМУНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ «ІНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М. КИЄВА» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.10.2023 № 312-911 та Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.12.2022 № 055-9012).* |
| *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 інформації 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: **існуючий – 113 900 грн 67 коп (3%), проєктний – 759 337 грн 81 коп (4%).**

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** |