**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 653184354**

**№ ПЗН-50304 від 26.01.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОРДІС» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування майнового комплексу на вул. Пшеничній, 7 у Святошинському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОРДІС»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *БРЕХІН ОЛЕГ ОЛЕКСАНДРОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 49000, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, ВУЛИЦЯ МАНДРИКІВСЬКА,* *Частка (%): 15,0000%**КОВАЛЕНКО ІГОР АНДРІЙОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 49106, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ**Частка (%): 25,0000%**ІЛЬЄНКО СТАНІСЛАВ АНАТОЛІЙОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 49027, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, ВУЛИЦЯ ОЛЕСЯ ГОНЧАРА**Частка (%): 5,0000%**ПІСЧАНСЬКИЙ ВАДИМ ІВАНОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 49100, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, вул.Гаріна**Частка (%): 25,0000%**АКСЮТІН АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 52041, Дніпропетровська обл., Дніпровський р-н, село Олександрівка, ВУЛИЦЯ ХМЕЛЬНИЦЬКОГО БОГДАНА**Частка (%): 25,0000%**КОТИК СЕРГІЙ БОРИСОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 49106, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, ПРОСПЕКТ ГЕРОЇВ**Частка (%): 5,0000%* |
| Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *КОВАЛЕНКО ІГОР АНДРІЙОВИЧ**Україна, 49106, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр.Героїв**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив**ПІСЧАНСЬКИЙ ВАДИМ ІВАНОВИЧ**Україна, 49100, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр.Гагаріна, будинок* *Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив**АКСЮТІН АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ**Україна, 52041, Дніпропетровська обл., Дніпровський р-н, село Олександрівка(з), вул.Хмельницького Б.**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив* |
| Реєстраційний номер: | *від* *23.01.2023* *№ 653184354* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:315:0005).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Святошинський, вул. Пшенична, 7* |
|  Площа | *1,6450 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* |
|  Цільове призначення | *11.03* для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **20 716 019 грн 91 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 зацікавлених осіб землевпорядними організаціями розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель товариству з обмеженою відповідальністю «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТЦЕНТРОБУД» для експлуатації та обслуговування майнового комплексу J.11.03 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств на вулиці Пшеничній, 7 у Святошинському районі міста Києва Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:75:315:0005 та технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) товариству з обмеженою відповідальністю «НОРДІС» для експлуатації та обслуговування майнового комплексу Код 11.03 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств Код 20100.0 Території промислових підприємств на вулиці Пшеничній, 7 у Святошинському районі міста Києва Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:75:315:0005.

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. Майновий комплекс на вул. Пшеничній, 7 (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 80960880000) загальною площею 3530.1 кв.м перебуває у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОРДІС» на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна від 31.08.2021 № 1459 (номер запису про право власності: 43713705 від 31.08.2021, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 25.01.2023 № 321095060).* |
|  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 комунально-складської території (витяг з містобудівного кадастру, направлений листом Департаменту містобудування та архітектури від 30.12.2022 № 055-9081).* |
|  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 сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ІНВЕСТСПЕЦБУД». Рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Київська міська рада не приймала.**Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі містить нотаріальну згоду товариства з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ІНВЕСТСПЕЦБУД» на використання документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки 8000000000:75:315:0005 від 04.07.2022 № 287.**Підпунктом 4.8 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).**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 «НОРДІС» земельної ділянки в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств (для експлуатації та обслуговування майнового комплексу) на вул. Пшеничній, 7 у Святошинському 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.**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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **621 480 грн 60 коп. (3 %).**

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** |