ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 674964462

**№ ПЗН-67144 від 04.06.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» земельної ділянки в оренду для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б) у Подільському районі м. Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ»* |
|  Перелік засновників (учасників)\* | *ТРЕТЬЯКОВА АЛЛА ФЕОДОСІЇВНА, громадянство: Україна, Місцезнаходження: Україна, 03040, місто Київ, пр. Голосіївський, будинок 94, корпус 2, квартира 76.* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\*  | *ТРЕТЬЯКОВА АЛЛА ФЕОДОСІЇВНА, громадянство: Україна, Україна, 03040, місто Київ, пр. Голосіївський, будинок 94, корпус 2, квартира 76.* |
|  Реєстраційний номер: | від *22.05.2024* *№ 674964462* |

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

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:376:0023).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Петра Сагайдачного, 29 (літ. А, Б)* |
|  Площа: | *0,1611 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель: | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення: | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення*)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  40 199 397 грн 30 коп. |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.* |

1. **Обґрунтування прийняття рішення.**

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 04.06.2024 № НВ-0001363512024), право комунальної власності

територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25 травня 2019 року, номер відомостей про речове право: 31698093) Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування земельною ділянкою.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка забудована нежитловою будівлею літ. «А» (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2404822080000) загальною площею 1867,5 кв.м та нежилим будинком (літ. Б)* *(реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 2302418580000) загальною площею 326,8 кв.м, які належать ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» (далі - ТОВ «НІКА- НОВИЙ СВІТ») на праві приватної власності (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.07.2021 та 25.02.2021, номери відомостей про речове право: 42906550 та 40786723 відповідно). На першому поверсі нежитлового будинку літера «А» розміщений ганок некапітального характеру, який за необхідності буде демонтовано (лист ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» від 23.05.2024 № 23/05/2024).* |
|  *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 відноситься переважно до території громадських будівель та споруд та частково до вулиць і доріг. Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній (лист Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва (право комунальної власності територіальної громади міста Києва зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24.05.2019, номер відомостей про речове право: 31698093).* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка розташовується в Центральному історичному ареалі міста Києва, на території Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», комплексу пам’яток архітектури вул. Покровської (архітектурний заповідник), в архітектурній та археологічній охоронній зоні, є складовою частиною пам’ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в межах території пам’ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (довідка (витяг) з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектура виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2024 № 055-5390).* *Рішенням Київської міської ради від 06.12.2018 № 303/6354 земельна ділянка передана ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» в оренду на 5 років для проектування реставрації, реабілітації та пристосування нежитлового будинку з частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готельно-адміністративний центр з приміщеннями торгово-громадського призначення (договір оренди від 24.05.2019 № 162), термін дії до 24.05.2024).* *ТОВ «НІКА-НОВИЙ СВІТ» звернулося з листом-повідомленням від 24.05.2024 № 785654050 про поновлення договору оренди земельної ділянки. Однак, договір оренди не був поновлений, оскільки Товариство втратило переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк, про що Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформував заявника листом від 30.05.2024 № 05716-7306.**Враховуючи те, що передача в оренду земельної ділянки відповідно до статті 123 Земельного кодексу України передбачається без зміни її меж та цільового призначення та без складення документації із землеустрою, проєктом рішення рекомендовано Товариству привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність до вимог законодавства України.* *Крім того, нежилий будинок-офіс (літера А), який розміщений на земельній ділянці, є пам’яткою архітектури місцевого значення – будинок житловий (Наказ Міністерства культури України від 18.04.2017 № 324, охоронний № 1016-Кв), адреса за наказом: м. Київ, вул. Іллінська, буд. 22 (охоронний договір на пам’ятку культурної спадщини від 29.04.2024 №5158).**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 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 009 969** **грн 87 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** |