**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 734205399**

**№ ПЗН-54591 від 18.05.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ВЕРТІКС-КОМПАНІ» земельних ділянок в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території на вул. Озерній, 1 в Оболонському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕРТІКС-КОМПАНІ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Урбанський Валерій Владиславович**Україна, 02125, місто Київ, пр.Навої Алішера,*  |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)  | *Урбанський Валерій Владиславович**Україна, 02125, місто Київ, пр.Навої Алішера,*  |
| Реєстраційний номер: | *від* *02.05.2023* *№ 734205399* |

1. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:78:035:0012; 8000000000:78:035:1007).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Озерна, 1*  |
|  Площі | *1,7313; 0,4723 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови;*  |
|  Цільове призначення | *02.10* для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території) |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **52 239 836 грн. 39 коп -** *8000000000:78:035:0012*; **14 251 068 грн 40 коп -** *8000000000:78:035:1007* |
|  \**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 земельних ділянок.

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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянках: | *На земельних ділянках розташоване нерухоме майно, що належить ТОВ «ВЕРТІКС-КОМПАНІ» на праві приватної власності, про що зроблено записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номери відомостей про речове право: 35034393, 35034019, 35034354, 35033900, 38535837, 38535110, 38534213, 38532964, 38532019**38531310, 38529601, 38528672, 38528033, 38527026, (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 18.05.2023 № 332713753).* |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283, земельні ділянки за функціональним призначенням належать переважно до території житлової багатоповерхової забудови (існуючі), частково до території громадських будівель та споруд (існуючі)та частково до території захисної зелені ( існуючі).* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням належать до території комунально-складські (існуючі).* |
|  Правовий режим: | *Земельні ділянки належать до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельні ділянки не входять до зеленої зони.*  |
|  Інші особливості: | *Проєктом рішення передбачено передати ТОВ «ВЕРТІКС-КОМПАНІ» земельні ділянки в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, дошкільного навчального закладу та озеленення території відповідно до детального плану території в межах вул. Північна, просп. Оболонський, вул. Прирічна, просп. Героїв Сталінграда, Маршала Малиновського в Оболонському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 31.08.2021 № 2242/2283**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.

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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:

**2 611 991 грн 82 коп. (5 %)** - 8000000000:78:035:0012;

**712 553грн 42 коп. (5%)** - 8000000000:78:035:1007

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** |