**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 765275397**

**№ ПЗН-41221 від 19.05.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЗНЕС ДЕВЕЛОПМЕНТ КОМПАНІ» земельної ділянки в оренду* для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з багатофункціональним комплексом *на вул. Васильківській, 3 у Голосіївському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЗНЕС ДЕВЕЛОПМЕНТ КОМПАНІ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Передня Ірина Віталіївна,* *Україна, 03134, місто Київ, вул.Симиренка, будинок 22-Г, квартира 204* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Передня Ірина Віталіївна,* *Україна, 03134, місто Київ, вул.Симиренка, будинок 22-Г, квартира 204* |
| Реєстраційний номер: | *від* *10.01.2022* *№ 765275397* |

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

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:376:0017).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Васильківська, 3* |
|  Площа | *0,5427 га* |
|  Вид та термін користування | *Оренда на 5 років* |
|  Вид використання (існуючий) | *для реконструкції з розширенням адміністративно-виробничих будівель з розміщенням кінотеатру та фільмосховища з подальшою експлуатацією та обслуговуванням* |
|  Цільове призначення (існуюче) | *Промисловості, комерційного використання і громадського призначення* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **48 989 829грн 46 коп.** |
|  Вид використання (проектний) | *для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків з багатофункціональним комплексом* |
|  Цільове призначення (проектне) | *Код виду цільового призначення - 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **24 494 914грн80 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.**

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.* *На земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі (літ.: А, А1, Б, В, Г) загальною площею 3538,8 кв.м., які перебувають у приватній власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЗНЕС ДЕВЕЛОПМЕНТ КОМПАНІ» (право власності на вказане нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 03.12.2020, номер запису про право власності 39503444 та 06.04.2021 номери записів про право власності 41351222, 41350450, 41347992.* |
|  Наявність ДПТ: |  *Відповідно до детального плану території в межах вул.Васильківська, просп 40-річчя Жовтня, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07.10.2018 № 1238/5302, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової забудови багатоповерхової та частково до території громадських будівель і споруд.* *Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури від 09.02.2022 № 055-1746 відповідно до проектного плану ДПТ на зазначеній земельній ділянці передбачено розташування двох житлових будинків, вбудовано-прибудованого дошкільного навчального закладу на 30 місць та об’єкту інженерної інфраструктури.* *Відповідно до схеми зонування території ДПТ земельна ділянка розділена на зону проектної багатоповерхової житлової забудови (Ж-6п) та зону дитячих навчальних закладів (Г-3дн).* *В матеріалах ДПТ визначено переважні, супутні та допустимі види використання території, разом з тим не визначений перелік (коди) переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок у межах кожної функціональної зони.**Разом з цим товариство листом від 18.05.2022 № 15 гарантує, що проектними рішеннями проєкту будівництва буде передбачено розміщення вбудованої дошкільної установи.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території житлової забудови.* |
|  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 на підставі рішення Київської міської ради від 27.10.2005 № 340/3801 надана Київському обласному комунальному підприємству «Київоблкіно» в постійне користування для реконструкції з розширенням адміністративно-виробничих будівель з розміщенням кінотеатру та фільмосховища з подальшою експлуатацією та обслуговуванням (державний акт на право постійного користування земельною ділянкою від 06.07.2006 № 07-9-00044).**У зв’язку з відчуженням нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці Київське обласне комунальне підприємство «Київоблкіно» відмовилось від права постійного користування земельною ділянкою (заява від 08.07.2021 № 395).**Заявою від 19.05.2022 № 725 Київське обласне комунальне підприємство «Київоблкіно» погоджує зміну цільового призначення земельної ділянки.**Пунктом 5.8 проєкту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Суду 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).**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 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме:

- (при умові цільового призначення - промисловості, комерційного використання і громадського призначення (існуючий)):

 **489 898 грн 29 коп. (1 %)**;

- (при умові коду виду використання цільового призначення - 02.10 (проєктний)):

 **734 847 грн 40 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** |