**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 783128393**

**№ ПЗН-74204 від 25.11.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поділ земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:78:215:0084, зміну цільового призначення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:78:215:0032 та надання її в постійне користування КИЇВСЬКОМУ КОМУНАЛЬНОМУ ОБ'ЄДНАННЮ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД» для створення, облаштування та експлуатації зелених насаджень загального користування на вул. Прирічній в Оболонському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *КИЇВСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ МІСТА «КИЇВЗЕЛЕНБУД»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ**Україна, місто Київ, ВУЛИЦЯ ХРЕЩАТИК, 36* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від* *21.11.2024* *№ 783128393* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:215:0032).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Прирічна* |
|  Площа | *16,4130 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (постійне користування)* |
|  Категорія земель | *існуюча – землі житлової та громадської забудови;**проєктна – землі рекреаційного призначення*  |
|  Цільове призначення | *існуюче – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;**проєктне – 07.08* *земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування (для створення, облаштування та експлуатації зелених насаджень загального користування)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **Існуюча – 246 307 954 грн 07 коп.****Проєктна – 82 102 651 грн 36 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 земельною ділянкою.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *Земельна ділянка вільна від капітальної забудови.*  |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проєкту**планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 та рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 433/3267, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.11.2024 № 055-13127).**Відповідно до частини четвертої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні. Згідно з додатком 60 постанови Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 код виду цільового призначення 07.08 є супутнім видом цільового призначення земельної ділянки в зазначеному виді функціонального призначення.* |
|  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:  | *Відповідно до рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 433/3267 земельну ділянку загальною площею 16,44 га (кадастровий номер 8000000000:78:215:0084) на вул. Прирічній в Оболонському районі м. Києва передано ТОВ «Архітектурно-будівельний альянс» у довгострокову оренду на 10 років для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового, соціально-побутового, торговельно-розважального, культурного, готельно-офісного, спортивно-оздоровчого комплексу (договір оренди земельної ділянки від 28.03.2008 № 78-6-00528).**Рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 № 175/1040 розірвано вказаний договір оренди земельної ділянки.**Згідно з рішенням Київської міської ради від 03.09.2015 № 930/1794 «Про створення парку відпочинку на земельній ділянці площею 16,44 га на вул. Прирічній в Оболонському районі м. Києва» внесено зміни до Генерального плану міста та проекту планування його приміської зони на* |
|  | *період до 2020 року, а саме: включено земельну ділянку площею 16,44 га на вул. Прирічній в Оболонському районі м. Києва до зони зелених насаджень загального користування.**Рішенням Господарського суду міста Києва від 02.12.2015 року у справі № 910/19775/15, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 29.03.2016 та постановою Вищого господарського суду України від 30.08.2016, визнано недійсним рішення Київської міської ради від 04.03.2015 № 175/1040, за ТОВ «Архітектурно-будівельний альянс» визнано право користування земельною ділянкою загальною площею 16,44 га (кадастровий номер 8000000000:78:215:0084) на вулиці Прирічній в Оболонському районі м. Києва.**Термін дії договору оренди закінчився 28.03.2018.**Рішенням Київської міської ради від 22.03.2018 № 395/4459 ТОВ «Архітектурно-будівельний альянс» відмовлено в поновленні договору оренди земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового, соціально-побутового, торговельно-розважального, культурного, готельно-офісного, спортивно-оздоровчого комплексу площею 16,44 га (кадастровий номер 8000000000:78:215:0084) на вул. Прирічній в Оболонському районі м. Києва від 28.03.2008 № 78-6-00528 та віднесено зазначену земельну ділянку до земель запасу відповідної категорії.* *Відповідно до пункту 4 цього рішення доручено Київському комунальному об’єднанню зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» здійснити всі організаційно-правові заходи щодо облаштування парку на земельній ділянці площею 16,44 га на вул. Прирічній в Оболонському районі міста Києва.**Рішенням Київської міської ради від 20.04.2023 № 6288/6329 надано Київському комунальному об’єднанню зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:215:0084) у постійне користування для створення, облаштування та експлуатації зелених насаджень загального користування на вул. Прирічній в Оболонському районі міста Києва.**На земельній ділянці розташоване майно інших осіб у зв’язку з чим проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється поділ земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:78:215:0084 (категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури) на чотири земельні ділянки: з кадастровими номерами 8000000000:78:215:0032, 8000000000:78:215:0030, 8000000000:78:215:0029 та 8000000000:78:215:0033 і одночасно змінюється категорія земель на «землі рекреаційного призначення» та код виду цільового призначення на «07.08* *земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування» новоутвореної земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:215:0032.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може**перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення з питань землекористування, 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 поділу і надання 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 стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

1. **Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями), розрахунковий розмір земельного податку складатиме:

**існуючий - 73 892 грн 39 коп. (0,03%),**

**проєктний - 821 026 грн 51 коп. (1%).**

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** |