**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 785853396**

**№ ПЗН-74681 від 09.12.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» земельної ділянки
в оренду для експлуатації та обслуговування офісної будівлі
на вул. Великій Васильківській, 28 (літ. Б)
у Голосіївському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *Швець Олександр Юхимович**м. Київ, вул. Звіринецька* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Швець Олександр Юхимович**м. Київ, вул. Звіринецька* |
| Реєстраційний номер: | *від* *05.12.2024* *№ 785853396* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:76:065:0069).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Велика Васильківська, 28 (літ. Б)* |
|  Площа | *0,0156 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 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 експлуатації та обслуговування офісної будівлі*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **5 402 155 грн 87 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, який згідно зі статтею 1861 Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) погоджено з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини: | **від 08.06.2016 № 060-1122** |
| центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини: | **від 10.05.2012 № 22-1033/35** |

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: | *На земельній ділянці розташована частина нежилого будинку - офісу (літера Б) загальною площею 516 кв. м, який перебуває у власності ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ВИДАВНИЧИЙ ДІМ «ВІДОМОСТІ» (право власності на нерухоме майно зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.12.2019, номер відомостей про речове право 34914243) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 09.12.2024 № 407112074).**Інша частина об’єкта нерухомого майна розташована в межах земельної ділянки площею 0,0255 га (кадастровий номер 8000000000:76:065:0059) на вул. Червоноармійській (сучасна назва – вул. Велика Васильківська), 28-б у Голосіївському районі м. Києва, яка на підставі рішення Київської міської ради від 18.03.2004 № 125/1335 передана в оренду на 10 років приватному підприємству «Видавничий дім «Відомості» для реконструкції, експлуатації та обслуговування офісної будівлі (договір оренди земельної ділянки від 23.09.2004 № 79-6-00232).**Рішенням Київської міської ради від 23.07.2015 № 900/1754 договір оренди земельної ділянки від 23.09.2004 № 79-6-00232 поновлено на 10 років (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 27.12.2015 № 6068).**Строк дії договору оренди земельної ділянки від 23.09.2004 № 79-6-00232 (зі змінами) до 27.12.2025.* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі) (кадастрова довідка з містобудівного кадастру, надана листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.09.2024 № 055-9187).*  |
|  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 листів Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.09.2011 № 4465, Міністерства культури України від 10.05.2012 № 22-1033/35, Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.06.2016 № 060-4122* *земельна ділянка розташована:**- у Центральному історичному ареалі міста;**- в зоні регулювання забудови І категорії.**- в безпосередній близькості до пам’ятки архітектури місцевого значення – будинку прибуткового по вул. Червоноармійській, 28).**Підпунктом 3.10 пункту 3 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 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 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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **270 107 грн 79 коп. (5 %)**.

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 |