**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 241249191**

**№ ПЗН-54931 від 01.06.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД» земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ВАНГАРД»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *Дубінін Денис Владиславович**Україна, м. Київ, вул. Золотоустівська* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Дубінін Денис Владиславович**Україна, м. Київ, вул. Золотоустівська* |
| Реєстраційний номер: | *від* *29.05.2023* *№ 241249191* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:027:0013).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Автозаводська, 76* |
|  Площа | *0,8502 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Вид цільового призначення | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **29 876 800 грн 43 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 та враховуючи рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Відповідно до статей 9, 123 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, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 13.03.2023 № НВ-1200263592023), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний 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.**Нежилі будівлі (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 36291580000) загальною площею 834,8 кв.м на вул. Автозаводській, будинок 76, а саме:** *блок-сховище (склад № 1) будівлі комірників, Е, Е’ площею 340,9 кв.м;*
* *блок сховища (склад № 2), Ж площею 321,6 кв.м;*
* *обойне відділення, И площею 172,3 кв.м.*

*Майновий комплекс (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 20423680000) загальною площею 688,4 кв.м на вул. Автозаводській, будинок 76, а саме:** *ангар, В площею 334,3 кв.м;*
* *ангар, Г площею 327,2 кв.м;*
* *основний корпус, Д площею 26,9 кв.м.*

*Також на земельній ділянці розміщені навіси, ворота та огорожа.**Зазначені об’єкти нерухомого майна належать на праві приватної власності ТОВ «ВАНГАРД» на підставі свідоцтв про право власності від 08.04.2013 серія САЕ № 940903 та від 13.03.2013 № 1164523, про що зроблено записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 14.03.2013 та 23.01.2013 відповідно, номери відомостей про речове право: 582269 та 327767 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 31.05.2023 № 334176903).* |
|  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 належить частково до території житлової забудови багатоповерхової (перспективної) та частково до території вулиць та доріг (витяг з містобудівного кадастру, наданий Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 13.03.2023 № 750/0/12/12-03-23).* |
|  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 з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013 перетинається із земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:78:027:0004, відомості про яку набули статусу архівних та Поземельну книгу закрито (лист Головного управління Держгеокадастру у м. Києві та Київській області від 22.05.2023 № ПІ-221/0-273/0/63-23).**Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:027:0004 до 08.11.2022 перебувала в оренді відкритого акціонерного товариства «Третій Київський авторемонтний завод» (ЄДРПОУ 05482469) та в суборенді акціонерного товариства закритого типу «АГРО» (договір оренди земельної ділянки від 08.11.2007 № 78-6-00478, договір суборенди земельної ділянки від 05.06.2008 № 78-6-00539).**Приватним акціонерним товариством «Третій Київський авторемонтний завод» (ЄДРПОУ 05482469) здійснено поділ земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0004 (лист-згода Департаменту земельних ресурсів на розроблення документації щодо поділу від 19.08.2022 № 0570202/2-10244), в результаті якого утворилось дві земельні ділянки з кадастровими номерами 8000000000:78:027:0010 та 8000000000:78:027:0011.**У зв’язку з порушенням майнових прав ТОВ «ВАНГАРД» звернулось до уповноваженого органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру зі скаргою про скасування рішення державного кадастрового реєстратора від 28.09.2022, на підставі якого здійснено державну реєстрацію новоутворених земельних ділянок (на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:027:0010 знаходилось майно, яке не належить ПрАТ «Третій Київський авторемонтний завод»), за результатом розгляду якої рішення про поділ скасовано.**Дана інформація зазначена згідно з протоколом від 31.03.2023 № 10/173 засідання робочої групи, створеної 06.07.2022 на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин з розгляду звернення депутатки Київської міської ради Ю. Симуніної № 08/279/09/237-57вих від 10.06.2022 (вх. № 08/8334 від 11.06.2022) щодо розгляду на засіданні комісії звернення директора ТОВ «ВАНГАРД» Дубініна Д.В. стосовно земельної* *ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0004.**ТОВ «ВАНГАРД» ініціював розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на вул. Автозаводській, 76 в Оболонському районі м. Києва, яка стала підставою для формування нової земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:027:0013.**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 інформації 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 493 840 грн 02 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** |