ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 598344565

**№ ПЗН-58820 від 10.10.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІКАР-ЛЮКС» земельної ділянки в оренду для експлуатації і обслуговування адміністративного будинку на вул. Новокостянтинівській, 2-а в Оболонському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
| Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІКАР-ЛЮКС»* |
| Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *Липовий Олександр Валентинович**Україна, 04214, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда* |
| Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *Липовий Олександр Валентинович**Україна, 04214, м. Київ, просп. Героїв Сталінграда* |
| Реєстраційний номер: | *від* *20.09.2023* *№ 598344565* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:78:143:0003).**

|  |  |
| --- | --- |
| Місце розташування: | *м. Київ, р-н Оболонський, вул. Новокостянтинівська, 2-а* |
| Площа: | *0,1000 га* |
| Вид та термін користування: | *право в процесі оформлення (оренда на 10 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 (для експлуатації і обслуговування адміністративного будинку*)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  **5 500 929 грн 99 коп.** |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.* |

1. **Обґрунтування прийняття рішення.**

Відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.10.2023 № НВ-0002143422023), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.10.2023, номер відомостей про речове право: 52173351), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо надання земельної ділянки без зміни її меж та цільового призначення без складання документації із землеустрою.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка забудована адміністративною будівлею з вбудованими приміщеннями (літ. 1В) (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 659927880000) загальною площею 4083,4 кв.м на вул.* *Новокостянтинівській, будинок 2-а, яка перебуває у приватній власності ТОВ «ІКАР-ЛЮКС» на підставі рішення Господарського суду міста Києва від 24.04.2015 у справі № 910/2769/15-г, про що зроблено запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.05.2015, номер відомостей про речове право: 10064890 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.10.2023 № 349719695).* |
|  *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 частково належить до території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період) та частково до території вулиць та доріг (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.05.2023 № 055-3407).* |
|  *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 розташована поза межами червоних ліній.**На підставі рішення Київської міської ради від 21.12.2006 № 360/417 земельну ділянку площею 0,2300 га на вул. Новокостянтинівській, 2-а (кадастровий номер 8000000000:78:143:0002) передано ТОВ «РОСТекс» та ТОВ «Укрвантаж» в оренду на 10 років для експлуатації і обслуговування адміністративного будинку (договір оренди земельної ділянки від 07.06.2007 № 78-6-00443). Термін дії закінчився 07.06.2017.**Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:78:143:0003 утворилась в результаті поділу вищезазначеної земельної ділянки, у зв’язку з набуттям права власності на об’єкт нерухомого майна ТОВ «ІКАР-ЛЮКС».**Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:143:0002 погоджена листом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.08.2020 № 05716-14577.* |
| *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 від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **275 046 грн 50 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** |