**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 656133924**

**№ ПЗН-51625 від 24.02.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу приватному акціонерному товариству «Акціонерна компанія «Київводоканал» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування споруд каналізаційної насосної станції «Микільська Борщагівка-2» на вул. Зодчих, 1 у Святошинському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *приватне акціонерне товариство «Акціонерна компанія «Київводоканал»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *акціонери згідно з реєстром* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від* *15.02.2023* *№ 656133924* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:318:0002).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Святошинський, вул. Зодчих, 1* |
|  Площа | *0,6218 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда до 30.12.2033)* |
|  Категорія земель | *землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
|  Вид цільового призначення | *11.04* для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **7 271 230 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.* |

**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) погоджена з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 24.10.2019 № 10717/0/012/09-19** |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (екстериторіальне погодження): | **від 25.10.2019 № 11551/82-19** |

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 комплексом будівель, а саме:* *насосна станція - літ. «Г», площею 1102,5 кв.м,* *будівля виробнича ТП-2740 - літ. «Д», площею 63,3 кв.м,* *будівля виробнича ТП-2740 - літ. «Ж», площею 21,2 кв.м,* *будівля виробнича котельня - літ. «З», площею 197,7 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1092646580000) загальною площею 1384,7 кв.м на вул. Зодчих, будинок 1, які є власністю територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради та належать ПрАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал» на праві володіння та користування майном відповідно до договору на володіння та користування майном територіальної громади міста Києва від 01.12.2006 (в новій редакції угоди про передачу майна, укладеної 20.11.2003) та зі змінами і доповненнями до нього відповідно до додаткових угод № 1 та № 4 від 03.09.2007 та від 21.12.2017 (право володіння та користування майном зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.08.2022, номер запису про інше речове право: 47778564) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.02.2023 № 322906940).**Також на ділянці розташовані некапітальні металеві споруди та навіси, побудовані господарським способом за власні кошти ПрАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал».* |
|  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 до території комунально-складської (існуючі).* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Відповідно до показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затверджених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624, частина земельної ділянки входить до зеленої зони (таблиця 2, Озеленені території загального користування м. Києва, що відповідають типологічним ознакам та планувальним вимогам, Святошинський район, сквери, позиція 36, «біля водоймища на Півд. Борщагівці»).* |
|  Інші особливості: | *Проєктом рішення передбачено передати ПрАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал» земельну ділянку в оренду до 30.12.2033 у зв’язку із умовами дії договору на володіння та користуванням майном від 01.12.2006 (зі змінами* *до нього відповідно до додаткової угоди № 4 від 21.12.2017), згідно з яким майно перебуває у володінні підприємства до 30.12.2033.**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.**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 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **218 136 грн 93 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** |