ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 767671443

**№ ПЗН-63143 від 28.02.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРУМ ЛАГЕРХАУС» земельної ділянки в оренду для реконструкції існуючих будівель
для розміщення офісних, торговельних і складських приміщень на вул. Пирогівський шлях, 34
у Голосіївському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРУМ ЛАГЕРХАУС»* |
|  Перелік засновників (учасників) | *ШКОЛЬНІК ВОЛОДИМИР ЯКОВИЧ**01021, м. Київ, вул. Інститутська**БАЛЕНКО ІГОР МИКОЛАЙОВИЧ**01015, м. Київ, вул. Редутна**ДРОБЯЗКО ЮРІЙ ГЕННАДІЙОВИЧ**02192, м. Київ, вул. Жмаченка Генерала* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *БАЛЕНКО ІГОР МИКОЛАЙОВИЧ**Україна 01015, м. Київ, вул. Редутна**ШКОЛЬНІК ВОЛОДИМИР ЯКОВИЧ**Україна 01021, м. Київ, вул. Інститутська* |
|  Реєстраційний номер: | *від 28.02.2024* *№ 767671443* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:414:0105).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Голосіївський, вул. Пирогівський шлях, 34* |
|  Площа: | *5,7124 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 5 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 реконструкції існуючих будівель для розміщення офісних, торговельних і складських приміщень*)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) |  221 560 487 грн 35 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 статті 123 Земельного кодексу України, враховуючи, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 08.02.2024 № НВ-0000302162024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 09.02.2024, номер відомостей про речове право 53866213), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі земельної ділянки в оренду 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 земельною ділянкою.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *На земельній ділянці розташований майновий комплекс, який на підставі акту передачі-приймання майна до Статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «ФОРУМ ЛАГЕРХАУС» від 20.06.2023 № 530-534 перебувають у власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФОРУМ ЛАГЕРХАУС» (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.06.2023, номер відомостей про речове право 50737952) (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.02.2024 № 367637471).**До складу майнового комплексу входять:**-  будівля трансформаторної підстанції (Літера ХХ (цифра)) загальною площею 156,4 кв. м;**- диспетчерська (Літера ХХІІІ (цифра)) загальною площею 258,6 кв. м;**- будівля акумуляторної станції (Літера ХХІV (цифра)) загальною площею 282,1 кв. м;**- каналізація (Літера ХХV (цифра)) загальною площею 13,9 кв. м;**- перекладання зовнішніх мереж водопроводу (Літера ХХVІ (цифра)) загальною площею 10,7 кв. м;**- матеріальний склад – завод 9 (Літера ХХVІІ (цифра)) загальною площею 735,6 кв. м;**- цех формування (Літера ХХІХ; ХХІХ’; (цифри)) загальною площею 608,6 кв. м;**- нежитлова будівля зі складськими приміщеннями (Літера LVІІІ (цифра)) загальною площею 5557,4 кв. м;**- нежитлова будівля зі складськими приміщеннями (Літера LVІІІ’ (цифра)) загальною площею 2242,0 кв. м;**- нежитлова будівля із торгівельними приміщеннями (Літера LVІІІ’’ (цифра)) загальною площею 535,7 кв. м;**- нежитлова будівля із офісними приміщеннями (Літера LVІІІ’’’ (цифра)) загальною площею 1203,5 кв. м.**Згідно з листом ТОВ «ФОРУМ ЛАГЕРХАУС» від 23.02.2024 на земельній ділянці відсутнє будь-яке майно третіх осіб, а товариство є єдиним власником нерухомого майна на зазначеній земельній ділянці.*  |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення згідно з*  *Генпланом:* | *Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.02.2024 № 055-1318, 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, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься переважно до промислової території та частково до території громадських будівель та споруд.* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 09.02.2024, номер відомостей про речове право 53866213 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.02.2024 № 367637471).* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка площею 5,7124 га (кадастровий номер 8000000000:82:414:0105) на вул. Червонопрапорній (сучасна назва – вул. Пирогівський шлях), 34 у Голосіївському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 28.08.2008 № 175/175 передана в оренду на 10 років товариству з обмеженою відповідальністю «ГОСПОДАРНИК» для реконструкції існуючих будівель для розміщення офісних, торговельних і складських приміщень (договір оренди земельної ділянки від 13.03.2009 № 79-6-00692, термін дії оренди закінчився 13.03.2019).**Рішення про поновлення терміну дії договору оренди вказаної земельної ділянки Київська міська рада не приймала.**Підпунктом 2.8 пункту 2 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 збереженні 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 у 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.* |

**6. 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.

**7. 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» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **11 078 024 грн 37 коп.
(5 %).**

**8. 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** |