ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До кадастрової справи

№ 304476204

**№ ПЗН-56121 від 10.07.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ Ф.К.А.У.» земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ Ф.К.А.У.»* |
|  Перелік засновників (учасників)\* | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Ф.К.А.У.", Код ЄДРПОУ засновника: 34429763**Адреса засновника: Україна, місто Київ, просп. Степана Бендери* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\*  | *Інформація відсутнія* |
|  Реєстраційний номер: | від *04.07.2023* *№ 304476204* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:489:0805).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Святошинський, вул. Берковецька, 6* |
|  Площа: | *2,0266 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда 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 будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об'єктів житлово-громадської забудови)* |
|  Нормативно грошова | 59 897 915 грн 09 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 06.06.2023 № НВ-0001052002023), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.07.2023

№ 338594545), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі (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 (власності) на землю.

1. **Особливі характеристики ділянки.**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка забудована. Частина будівлі торгово-розважального комплексу (літ. ВЗ) за адресою: вул. Берковецька, 6 (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 950875980000) загальною площею 24489,8 кв.м, перебуває у приватній власності ТОВ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІАЛ ІСТЕЙТ Ф.К.А.У.» на підставі рішення Господарського суду міста Києва, номер 2/336 від 08.12.2009 (номер запису про право власності: 150218054 від 16.06.2016, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 10.07..2023 № 338590206).* |
|  *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 сільськогосподарських (існуючих) територій. Однак рішеннями Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 та № 1424/4257 затверджено містобудівне обґрунтування щодо внесення змін до містобудівної документації та визначення параметрів окремого об’єкта містобудування - будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва, внесено зміни до Генерального плану міста щодо функціонального призначення території і змінено цільове призначення земель сільськогосподарського призначення шляхом віднесення їх до території земель житлової та громадської забудови* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.**Земельна ділянка 8000000000:75:489:0805 сформована внаслідок поділу земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:75:489:0014 площею 9,4759 га, категорія земель-землі житлової та громадської забудови, код цільового призначення – 03.10 та розташована за адресою: вул. Берковецька, 6 (технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки затверджена рішенням Київської міської ради від 16.12.2021* *№ 4164/4205) і перебувала в користуванні ТОВ «ТАЛЕР» на підставі договору оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002 (зі змінами) (рішення Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 та від 26.12.2014 № 859/859).* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  *Інші особливості:* | *Пунктом 2.8 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) та з врахуванням підпункту 5.2 пункту 5 рішення Київської міської ради від 16 грудня 2021 року «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0014 та поновлення товариству з обмеженою відповідальністю науково-виробничій фірмі «ТАЛЕР» договору оренди земельної ділянки від 27 січня 2009 року № 040986300002 (зі змінами) і внесення до нього змін».**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.

Проєкт рішення не містить інформацію 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: 2 994 895 грн 75 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** |