ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До кадастрової справи

№ 411448992

**№ ПЗН-47845 від 02.12.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСА 2005» та громадянину Бойку Владиславу Олександровичу земельної ділянки в оренду на вул. Гончарній, 9-А у Подільському районі міста Києва***

1. **Юридична особа, фізична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва юридичної особи | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСА 2005»**Бойко Владислав Олександрович* |
| Фізична особа | *Бойко Владислав Олександрович* |
|  Перелік засновників (учасників) | *БОЙКО ЛЕОНІД ДМИТРОВИЧ**Україна, 01001, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВОЗДВИЖЕНСЬКА* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)\*  | *БОЙКО ЛЕОНІД ДМИТРОВИЧ**Україна, 01001, місто Київ, ВУЛИЦЯ ВОЗДВИЖЕНСЬКА* |
|  Реєстраційний номер: | від *30.11.2022* *№ 411448992* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:381:0165).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, Подільський р-н, вул. Гончарна, 9-А* |
|  Площа: | *0,0254 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель: | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення: | *для будівництва житлових будинків з об’єктами соціально-громадського призначення (код виду цільового призначення 02.07 для іншої житлової забудови)* |
|  Нормативно грошова |  1 175 329 грн 07 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 02.12.2022 № НВ-0001382052022), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.12.2022 № 316596977), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено проєкт рішення Київської міської ради щодо передачі 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, літера «А» загальною площею 955,2 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1760752480000) за адресою: вулиця Гончарна, 9-А, яка належить:83/100 частин ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСА 2005» та 17/100 частин громадянину Бойку Владиславу Олександровичу на праві спільної часткової приватної власності на підставі договорів про участь та розподіл часток інвестування будівництва адміністративного будинку від 24.03.2017, договору про будівництво адміністративного будинку від 30.11.2016, акту розподілу площ від 29.01.2019, декларації про готовність об'єкта до експлуатації від 24.01.2019 № КВ141190240064, право зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.02.2019, номери запису про право власності: 30201637, 30201792 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.12.2022 № 316596351).*  |
|  *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 житлової середньо- та малоповерхової забудови (на розрахунковий період та частково до території вулиць та доріг.* *Відповідно до листа ТОР «РОСА 2005» та Бойка В.О. від 02.11.2022 під час будівництва та здачі в експлуатації адміністративної будівлі орендарем земельної ділянки з видом використання: для будівництва житлових будинків з об’єктами соціально-громадського призначення (код виду цільового призначення 02.07), було ТОВ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО». В подальшому заявники планують реконструкцію будівлі з використанням частини під житло відповідно до коду виду цільового призначення 02.07.* |
|  *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:* | *Земельні ділянки в урочищі Гончарі-Кожум'яки в межах вулиць Кожум'яцької, Дегтярної та Гончарної площею 4,55 га рішенням Київської міської ради від 23.12.2004 № 904/2314 відведені ВАТ трест «Київміськбуд-1» імені М.П. Загороднього у Подільському районі для будівництва житлових будинків з об’єктами соціально-громадського призначення (договір оренди земельних ділянок на 5 років від 23.01.2006 № 85-6-00245).**Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 163/8447 зазначений договір оренди земельних ділянок поновлено на 5 років та внесено до нього зміни, а саме: заміни сторони у договорі з «публічне акціонерне товариство трест «Київміськбуд-1» імені М. П. Загороднього» на «товариство з обмеженою відповідальністю «Фундація «Якісне житло» та земельні ділянки з вказаними кадастровим номерами фактично в результаті поділу замінено іншими, в тому числі і новоствореною земельною ділянкою з кадастровим номером 8000000000:85:381:0165 (угода про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельних ділянок від 21.03.2014 № 55).**Рішенням Київської міської ради від 23.06.2022 № 4873/4914 у зв’язку з завершенням будівництва та прийняття об’єктів в експлуатацію, враховуючи звернення ТОВ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» припинено право користування земельною ділянкою 8000000000:85:381:0165 (станом на 02.12.2022 в Департаменті* *опрацьовується заява ТОВ «ФУНДАЦІЯ «ЯКІСНЕ ЖИТЛО» на внесення змін в договір оренди земельних ділянок).*  *Земельна ділянка розташована в охоронній зоні пам’яток історії, в зоні охоронюваного ландшафту, в історичному ареалі насалених місць, в археологічному заповіднику, в історико-архітектурному заповіднику (лист Департаменту містобудування та архітектури від 30.11.2022 № 055-8298 (в проєкт рішення включено пункт 3.6 про забезпечення виконання вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини»).**Підунктом 3.9 пункту 3 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 підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).* |
|  | *Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов’язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.* |

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 від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **117 532 грн 87 коп. (10 %).**

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**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |