**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 442394787**

**№ ПЗН-65524 від 16.04.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває в оренді ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул. Олександра Кониського, 4а у Шевченківському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ОСИПЕНКО АНДРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 04073, місто Київ, ВУЛИЦЯ КОПИЛІВСЬКА**НОВАК ІГОР ІВАНОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 08150, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, місто Боярка, ВУЛИЦЯ НЕКРАСОВА**ТРОЯНЧУК ПЕТРО ВАСИЛЬОВИЧ**Адреса засновника: Україна, 10000, Житомирська обл., місто Житомир, ПРОСПЕКТ НЕЗАЛЕЖНОСТІ* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *ТРОЯНЧУК ПЕТРО ВАСИЛЬОВИЧ**Адреса засновника: ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСТЬ, МІСТО ЖИТОМИР, ПРОСПЕКТ НЕЗАЛЕЖНОСТІ* *НОВАК ІГОР ІВАНОВИЧ**Адреса засновника: КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКИЙ РАЙОН, МІСТО БОЯРКА, ВУЛИЦЯ НЕКРАСОВА**ОСИПЕНКО АНДРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ**Адреса засновника: МІСТО КИЇВ, ВУЛИЦЯ КОПИЛІВСЬКА, БУДИНОК*[*21*](https://youcontrol.com.ua/register-trial/) |
| Реєстраційний номер: | *від* *11.04.2024* *№ 442394787* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:88:172:0030).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Олександра Кониського (колишня Тургенєвська), 4 А* |
|  Площа | *0,2296 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда до 25.10.2031)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *Існуюче 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку**Проєктне 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **Існуюча  50 683 961 грн 53 коп.****Проєктна 30 410 376 грн 92 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 (зміна цільового призначення земельної ділянки).

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 нежитловою будівлею (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1612318780000) загальною площею 240,8 кв.м, яка на підставі договору купівлі-продажу від 01.08.2018 № 939 належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 01.08.2018, номер відомостей про речове право: 27301630).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту 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 території житлової середньо- та малоповерхової забудови та частково до території громадських будівель та споруд (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 07.02.2024 № 055-1262).* |
|  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: | *Згідно з частиною сьомою статті 20 Земельного кодексу України ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» заявою, підпис на якій засвідчено нотаріально від 28 лютого 2024 року, зареєстрованою в реєстрі за № 152, надало згоду на зміну цільового призначення земельної ділянки.**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЦЕНТР ФІЗИЧНОГО ТА КУЛЬТУРНОГО РОЗВИТКУ» листом від 02.10.2023 гарантує, що при виконанні робіт з реконструкції нежитлової будівлі під житловий будинок, також будуть проведені роботи з облаштування та благоустрою існуючого в межах земельної ділянки спортивного майданчика.**Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) наказом від 30.08.2022 № 572 затвердив містобудівні умови та обмеження реконструкції нежитлової будівлі під житловий будинок з благоустроєм та облаштуванням майданчика для спорту за адресою : вул. Тургенєвська, 4А у Шевченківському районі міста Києва.**Згідно рішення Київської міської ради від 02.03.2023 № 6030/6071 «Про перейменування вулиці Тургенєвської в Шевченківському районі міста Києва» вулицю Тургенєвську в Шевченківському районі міста Києва перейменовано на вулицю Олександра Кониського.**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 зміни цільового призначення земельної ділянки зацікавленою особою 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 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **існуючий** - **2 534 198 грн 08коп. (5 %), проєктний – 912 311 грн 31 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** |