**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 446394797**

**№ ПЗН-40112 від 15.02.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про надання ОБ'ЄДНАННЮ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 4» земельних ділянок в постійне користування для експлуатації і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень на вул. Салютній, 2-б у Шевченківському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ФАЙНА ТАУН 4»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *ЗГІДНО РЕЄСТРУ ЧЛЕНІВ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Відсутній* |
| Реєстраційний номер: | *від 08.02.2022 № 446394797* |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

1. Відомості про земельні ділянки (кадастрові №№ 8000000000:88:014:0345, 8000000000:88:014:0049).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Салютна, 2-б* |
|  Площа | *0,3722 га, 0,8548 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (постійне користування)* |
|  Вид використання | *для експлуатації і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури з влаштуванням зони зелених насаджень* |
|  Цільове призначення | *існуюче – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови**проєктне - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | *існуюче - 8000000000:88:014:0345 - 3 987 021 грн 57 коп.**існуюче - 8000000000:88:014:0049 - 9 156 652 грн 44 коп.**проєктне - 8000000000:88:014:0345 - 8 543 617 грн 65 коп.**проєктне - 8000000000:88:014:0049 - 19 621 398 грн 08 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 підставі розроблених проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок ПРАТ «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ» та погоджених в порядку, який передбачений для проектів відведення земельних ділянок згідно зі статтею 1861 Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021), змінено цільове призначення земельних ділянок (кадастрові номери 8000000000:88:014:0345, 8000000000:88:014:0049), а саме: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код виду цільового призначення – 02.10).

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 05.04.2021 № 3736/0/09/09-21** |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин(екстериторіальне погодження): | **від 15.04.2021 № 9835/82-21** |

На замовлення ОСББ «ФАЙНА ТАУН 4» землевпорядною організацією розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та подана заява про надання земельних ділянок в постійне користування
від 07.02.2022 № 50061-006695124-031-03.

На підставі заяв про згоду землекористувача на припинення права користування земельними ділянками від 06.12.2021 № 3656, 3657 та № 3658, 3659 у проєкті рішення Київської міської ради передбачено припинити право оренди земельних ділянок з кадастровими номерами 8000000000:88:014:0345, 8000000000:88:014:0049 та внести відповідні зміни до договорів оренди земельних ділянок.

Відповідно до статей 9, 123 Земельного кодексу України та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київради
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 ділянок.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянках: | *Земельні ділянки забудовані житловими будинками (акти приймання-передачі об’єктів в управління від 29 жовтня 2021 року, ПРОТОКОЛ № 2 загальних зборів об’єднання співвласників багатоквартирних будинків «ФАЙНА ТАУН 4» від 10.11.2021, розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 01.07.2021 № 372 «Про внесення змін до розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19.04.2019 № 308 «Про присвоєння поштової адреси новозбудованому житлово-офісному комплексу на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі м. Києва», розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 05.07.2021 № 373 та від 25.09.2021 № 486 «Про внесення змін до розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19.04.2019 № 308 «Про присвоєння поштової адреси новозбудованому житлово-офісному комплексу на вул. Салютній, 2 у Шевченківському районі м. Києва»).* |
|  Наявність ДПТ: | *Відповідно до детального плану території по вул. Туполєва, 12, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 725/725, земельні ділянки за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови та частково до території зелених насаджень загального користування. Відповідно до листа Департаменту містобудування та архітектури від 03.11.2020 № 11330/0/09/19-20 заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельні ділянки за функціональним призначенням належить до території багатоповерхової житлової забудови та частково до території зелених насаджень загального користування.* |
|  Правовий режим: | *Земельні ділянки належать 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, земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Земельна ділянка площею 0,8548 га кадастровий номер 8000000000:88:014:0049 на підставі договору оренди земельної ділянки від 18.10.2004 № 91-6-00345 (з урахуванням договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 26.01.2017 № 49, договору про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 19.02.2020 № 90, договору про поновлення та внесення змін від 19.02.2020 № 95 договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 25.10.2020 № 862, договору про внесення змін від 15.11.2021 № 1055), перебуває в орендному користуванні ПРАТ «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ», яким надано заяву про згоду землекористувача на припинення права користування земельною ділянкою від 06 грудня 2021 року № 3658, 3659.* *Земельна ділянка площею 0,3722 га (кадастровий номер 8000000000:88:014:0345) на підставі договору оренди земельної ділянки від 30 серпня 2004 року № 91-6-00318 (з урахуванням договору про внесення змін від 26 січня 2017 року № 50, договору про поновлення та внесення змін від 19 лютого 2020 року № 95, договору про внесення змін від 25 жовтня 2020 року № 860), перебуває в орендному користуванні ПРАТ «ЦЕНТР АГРОПРОМИСЛОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ», яким надано заяву про згоду землекористувача на припинення права користування земельною ділянкою від 06 грудня 2021 року № 3656, 3657.* *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 та Положення про плату за землю в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629 «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» (зі змінами та доповненнями) розрахунковий розмір земельного податку складатиме:

 існуюче – 8000000000:88:014:0345 - 398 702 грн 16 коп на рік (10 %);

 існуюче – 8000000000:88:014:0049 - 915 665 грн 24 коп на рік (10 %);

 проєктне – 8000000000:88:014:0345 - 2 563 грн 09 коп на рік (0,03%);

 проєктне – 8000000000:88:014:0049 -  5 886 грн 42 коп на рік (0,03%).

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** |