**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 559339639**

**№ ПЗН-63632 від 11.03.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВІНВЕСТ» земельної ділянки в* оренду*****для реконструкції існуючого нерухомого майна під комплекс будівель багатофункціонального громадського та оздоровчого призначення на вул. Гетьмана Павла***

***Полуботка, 34 у Дніпровському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВІНВЕСТ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | [*АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО*](https://youcontrol.com.ua/ru/search/?q=41884170)*»* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *Кушнір Ілля Ігорович**Україна, 01104, м. Київ, вул. Болсуновська* |
| Реєстраційний номер: | *від* *07.03.2024* *№ 559339639* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:66:199:0002).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Гетьмана Павла Полуботка, 34*  |
|  Площа | *1,5396 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель | *існуюча - землі оздоровчого призначення**проєктна - землі житлової та громадської забудови* |
|  Вид цільового призначення | *існуючий – 06.03 для інших оздоровчих цілей;**проєктний - 03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для *реконструкції існуючого нерухомого майна під комплекс будівель багатофункціонального громадського та оздоровчого призначення)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | існуюча - 26 587 520 грн 86 коп.проєктна - 132 937 604 грн 32 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, на підставі якого та відповідно до статей 9, 123 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: | *На земельній ділянці розташовані нежилий будинок – курортна бальнеолікарня, «А» загальною площею 11672,3 кв.м, та будівля гаражів, «В» загальною площею 356,9 га які перебувають на праві власності у товариства з обмеженою відповідальністю «КИЇВІНВЕСТ», право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 27.08.2019, номер запису про право власності 32971118 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.03.2024 № 369249177).* |
|  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 частково до території громадських будівель і споруд та частково до території вулиць і доріг.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради, право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19.12.2019, номер відомостей про речове право 34853089 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.03.202 № 369249562).* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:199:0002 сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Копія вказаної документації із землеустрою включена в матеріали проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.**Рішенням Київської міської ради від 08.09.2022 № 5430/5471 перейменовано вулицю Попудренка в Деснянському та Дніпровському районах міста Києва на вул. Гетьмана Павла Полуботка та внесено зміни до офіційного довідника «Вулиці міста Києва», затвердженого рішенням Київської міської ради від 22.01.2015 № 34/899 «Про затвердження офіційного довідника «Вулиці міста Києва».* |
|  Інші особливості: | *Проєктом 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).**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки та щодо надання або відмову в наданні в користування 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 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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: існуюча - 797 625 грн 63 коп (3%), проєктна - 6 646 880 грн 22 коп (5 %).

1. **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** |