**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 597211277**

**№ ПЗН-49260 від 02.05.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про продаж земельної ділянки на вул. Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н» для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР Н»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* | *Герега Олександр Володимирович**Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7**Герега Галина Федорівна**Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОФЕРЕНТ»,* *Україна, 04128, місто Київ, вул. Берковецька, 6-В, 2-й поверх, кімната 41* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *Герега Олександр Володимирович**Адреса засновника: Україна, 32000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, м. Городок, вул. Шевченка, буд. 56, кв. 7**Герега Галина Федорівна**Адреса засновника: Україна, 04210, м. Київ, просп. Героїв Сталінграду, буд. 12-Г, кв. 73* |
|  Реєстраційний номер: | *від* *21.12.2022* *№ 597211277, доручення від 21.12.2022 № 08/24349\_\_* |

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

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:75:489:0015).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Святошинський, вул. Берковецька, 6* |
|  Площа | *4,2199 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (продаж у власність)* |
|  Вид цільового призначення земельної ділянки згідно з данними ДЗК | *03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку*  |
|  Експертна грошова оцінка |  *186 965 000,00 грн (дата оцінки – 27.04.2023)* |

**3. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права фізичних та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність.

4. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
| Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На земельній ділянці розташована частина торгівельного комплексу загальною площею 37703,3 кв. м, який є власністю товариства з обмеженою відповідальністю «ЕПІЦЕНТР Н», право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 31.03.2016, номер запису про право власності 14050021 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.04.2023 № 329043313).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне  призначення згідно з Генпланом: | *Згідно з листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2022 № 055-8996, відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 та з урахуванням змін, внесених відповідно до рішень Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 та № 1422/4255, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території житлової та громадської забудови.* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.04.2023, номер запису про право власності 49881711 (інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11.04.2023 № 328705963).* |
|  Інші особливості: | *Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:489:0015 сформована за результатами об’єднання земельних ділянок площею 3,3875 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0142) та площею 0,8324 га (кадастровий номер 8000000000:75:489:0811).**Земельна ділянка 8000000000:75:489:0142 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0018 (поділ погоджено висновком Департаменту від 12.04.2021 № 05716-7850), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1422/4255 надана ВАТ «Агрофірма «Теплиці України» в оренду на 5 років для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415; рішенням Київської міської ради від 26.12.2014 № 859/859 поновлено вказаний договір оренди земельної ділянки, договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 12.08.2015 № 630).**Рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4168/4209 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 21.08.2008 № 75-6-00415, а саме земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:489:0142 виключено з переліку об’єктів оренди.**Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811 сформована в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:75:489:0014 (поділ затверджено рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205), яка рішенням Київської міської ради від 13.12.2007 № 1424/4257 надана ТОВ «НВФ «Талер» в оренду для будівництва та обслуговування торгово-розважального комплексу, офісного центру та об’єктів житлово-громадської забудови (договір оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002); рішенням Київської міської ради поновлено зазначений договір оренди земельної ділянки (договір про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 12.08.2015 № 629).**Рішенням Київської міської ради від 16.12.2021 № 4164/4205 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 27.01.2009 № 040986300002, а саме земельну ділянку з кадастровим номером 8000000000:75:489:0811 виключено з переліку об’єктів оренди.**Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надано позитивний висновок щодо відповідності місця розташування та цільового призначення земельної ділянки Генеральному плану міста Києва та іншій містобудівній документації від 27.12.2022 № 055-8996.**Покупець зобов’язаний сплатити:**-  50 % залишку ціни продажу земельної ділянки протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки (перший платіж) – 81 010 042,03 гривень;**-  розмір щомісячного платежу при розстроченні платежу строком на 1 рік (12 місяців) – 6 750 836,84 гривень.**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.* |

5. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок продажу земельних ділянок у власність юридичним та фізичним особам визначено статтями 9, 128 Земельного кодексу України, Законом України «Про Державний земельний кадастр», Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Порядком здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України
від 22.04.2009 № 381, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

**6. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету, натомість дозволить забезпечити надходження коштів до бюджету за рахунок продажу земельної ділянки (ринкова вартість земельної ділянки станом на 27.04.2023 становить 186 965 000,00 грн, що в розрахунку на 1 кв. м дорівнює 4430,56 грн).

**7. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

* реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо набуття права власності на земельну ділянку та подальшого її використання;
* збільшення планових показників з наповнення міського бюджету від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Києві.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту земельних ресурсів** | **Валентина ПЕЛИХ** |