ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

До справи

№ 613204461

**№ ПЗН-63860 від 28.03.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування адміністративного корпусу на вул. Дегтярівській, 21 у Шевченківському районі міста Києва***

1. **Юридична особа:**

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»* |
|  Перелік засновників (учасників) | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРІСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ідентифікаційний код юридичної особи: 33943393 місцезнаходження: Україна, 01010, місто Київ, Печерський район, вулиця Князів Острозьких, будинок 8), яке діє від свого імені та в інтересах активів ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ" НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ*[*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТАР БІЛДІНГ"*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=40026066)*Код ЄДРПОУ засновника: 40026066**Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул.Острозьких Князів* |
|  Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) | *Мазманіду Юлія**Кіпр, Лімасол, Пиргос, Віла 6, вулиця Спартіс, 1Кіпр, Лімасол, Пиргос, Віла*[*1,*](https://youcontrol.com.ua/register-trial/)*вулиця Спартіс, 1* |
|  Реєстраційний номер: | від *14.03.2024* *№ 613204461* |

1. **Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:88:061:0133).**

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування: | *м. Київ, р-н Шевченківський, вул. Дегтярівська, 21* |
|  Площа: | *1,4495 га* |
|  Вид та термін  користування: | *Право в процесі оформлення (оренда на 5 років)* |
|  Категорія земель: | *землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення* |
|  Цільове призначення: | *11.02* для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (*для експлуатації та обслуговування адміністративного корпусу)* |
| Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком\*) | 38 815 641 грн 05 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 28.03.2024 № НВ-0000797442024), право комунальної власності територіальної громади міста Києва на яку зареєстровано в установленому порядку (право власності зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21.02.2019, номер відомостей про речове право: 30433658), 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:* | *На земельній ділянці розташовані будівлі та споруди, а саме:**частина споруди заводоуправління 2-х поверхова, літера А загальною площею 1000,2 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 885843480391), частина споруди заводоуправління 2-х поверхова, літера А загальною площею 109,3 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 885846680391), будівля ГРП (газорозподільної станції) загальною площею 29,44 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 885868380391), споруда інструментального цеху, літера К загальною площею 2576,3 кв.м (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 885849080391), будинок бетонний літера VII загальною площею 47,9 кв.м, склад механічного цеху літери IX, X загальною площею 170,4 кв.м реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 885851980391), які перебувають у приватній власності ТОВ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» на підставі договору купівлі-продажу від 15.11.2018 № 2594 (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 15 листопада 2018 року, номери записів про право власності: 28968739, 28968763, 28945362, 28953864, 28945607 інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 28.03.2024 № 371898990).* |
|  *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 належить переважно до промислової території та частково до території громадських будівель і споруд (довідка (витяг) з містобудівного кадастру надана Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20.03.2024 № 055-2772).* |
|  *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:* | *Рішенням Господарського суду міста Києва від 24.07.2008 у справі 18/250 задоволено позов відкритого акціонерного товариства «Будшляхмаш» та укладено договір оренди земельної ділянки терміном на 10 років для будівництва адміністративного корпусу з подальшою його експлуатацією та обслуговуванням на вул. Дегтярівській, 21 у Шевченківському районі м. Києва між відкритим акціонерним товариством «Будшляхмаш» та Київською міською радою (договір оренди земельної ділянки від 20.10.2008 № 91-6-00811, термін дії закінчився 20.10.2018). Договір оренди земельної не поновлювався, у зв’язку з переходом права власності на майно до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ».**За результатами опрацювання заяви дозвільного характеру від 27.04.2021 № 50371-5714939-031-03 Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) був підготовлений проект рішення Київської міської ради «Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» земельної ділянки в оренду для будівництва адміністративного корпусу з подальшою його експлуатацією та обслуговуванням на вул. Дегтярівській, 21 у Шевченківському районі міста Києва» (справа 645354407), який листом постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин від 07.03.2023 № 08/281-235 був повернутий як такий, що вважається відхиленим, у зв’язку з тим, що двічі не набрав голосів під час голосувань на пленарних засіданнях сесії Київської міської ради 24.11.2022 та 02.03.2023.**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 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 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 від 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 164 469 грн 23 коп. (3 %).**

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** |