**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 686484313**

**№ ПЗН-44768 від 27.09.2022**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «ГЕОРГ ДЕВ’ЯТИЙ» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі у пров. Георгіївському, 9 у Шевченківському районі міста Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕОРГ ДЕВ'ЯТИЙ»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДІМ ОРЕНДИ»**Україна, м. Київ, вул. Михайла Мішина**КОСТЕНКО ЛАРИСА ОЛЕКСАНДРІВНА**Україна, м. Київ, вул.* *Старонаводницька* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер) | *КОСТЕНКО ЛАРИСА ОЛЕКСАНДРІВНА**Україна, м. Київ, вул.* *Старонаводницька* |
| Реєстраційний номер: | *від* *13.09.2022* *№ 686484313* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:91:175:0003).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Шевченківський, пров. Георгіївський, 9*  |
|  Площа | *0,2408 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Вид цільового призначення | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (*для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | **37 187 513 грн 62 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 ТОВ «ГЕОРГ ДЕВ’ЯТИЙ» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:91:175:0003 сформована на підставі технічної документації щодо інвентаризації земель, яка розроблена на замовлення ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» (попередній власник об’єкта нерухомого майна, який розміщено на земельній ділянці). Зазначена документація погоджена згідно зі статтею 186¹ Земельного кодексу України (в редакції до 27.05.2021) з відповідними органами, зокрема:

|  |  |
| --- | --- |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури: | **від 23.04.2019 № 4212/0/12-4/19-19** |
| структурний підрозділ Київської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини: | **від 14.05.2019 № 066-1458** |
| центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини: | **від 14.06.2019 № 449/10-2/61-19** |
|  |  |
| територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин: | **від 26.06.2019 № 97-26-0.31-1498/35-19** |
| центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (державна експертиза землевпорядної документації): | **від 09.07.2019 № 2384-19** |

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 літ. «А», «А2» (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1076180380000) загальною площею 3988,5 кв.м у пров. Георгіївському, будинок 9, яка належить ТОВ «ГЕОРГ ДЕВ’ЯТИЙ» на праві приватної власності, що зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23.06.2021, номер запису про право власності: 42674320 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.09.2022 № 310849495).* |
|  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 та споруд та частково до території вулиць та доріг (уточнюється червоними лініями) (висновок Департаменту містобудування та архітектури від 23.04.2019 № 4212/0/12-4/19-19).* |
|  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: | *Земельна ділянка розташована у Центральному історичному ареалі міста, в архітектурній та археологічній охоронних зонах, на території буферної зони об’єкту всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра» (наказ Міністерства культури, молоді та спорту України від 31.01.2020 № 412) на території пам’ятки археології національного значення «Культурний шар «Міста Ярослава» ІХ-ХІІІ ст., ХІ-ХІІІ ст. (постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928, охоронний № 260028-Н),**Земельна ділянка сформована на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, що розроблена на замовлення ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ», яким надано згоду на використання цієї технічної документації ТОВ «ГЕОРГ ДЕВ’ЯТИЙ» (нотаріальна заява зареєстрована в реєстрі за № 10 від 19.01.2021).**Рішенням Київської міської ради від 14.07.2011 № 392/5779 призупинено здійснення будівництва, реконструкції та капітального ремонту будівель в межах вулиць Ірининської, Рейтарської, О.Гончара, Великої Житомирської, Михайлівської та Михайлівського провулку до затвердження відповідного проекту детального плану території буферної зони ансамблю споруд Софійського собору та з урахуванням пропозицій робочої групи з перевірки дотримання вимог збереження пам’яток та традиційного характеру середовища при забудові та реконструкції в межах центрального історичного ареалу міста Києва.**Окрім того, рішенням Київської міської ради від 22.01.2015 № 24/889 введено тимчасову заборону (мораторій) на будівництво та продаж земельних ділянок для містобудівних потреб (нове будівництво) до затвердження Київською міською радою Плану зонування території центральної планувальної зони міста Києва та/або детального плану територій в межах охоронної (буферної) зони об’єкта № 527 Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Київ: Собор Святої Софії та прилеглі монастирські будівлі, Києво-Печерська Лавра».**Підпунктом 4.11 пункту 4 проєкту 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 збереженні кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).**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, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради від 09.12.2021 № 3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» розрахунковий розмір річної орендної плати складатиме: **1 859 375 грн 68 коп. (5 %).**

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** |