**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До кадастрової справи

**№ 615734949**

**№ ПЗН-68076 від 01.07.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про продаж на земельних торгах земельних ділянок (або права оренди на них) на вул. Петра Вершигори у Дніпровському районі м. Києва***

1. **Обґрунтування прийняття рішення**

У комунальній власності територіальної громади м. Києва перебувають усі землі в межах населеного пункту, крім земельних ділянок приватної та державної власності.

Згідно з частиною першою статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до пункту «а» частини першої статті 135 Земельного кодексу України порядок проведення земельних торгів, визначений цим Кодексом, є обов’язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюється, зокрема, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування.

Відтак, з метою виконання зазначених вимог законодавства, збільшення наповнення бюджету м. Києва та організації підготовки продажу земельних ділянок (або прав на них) підготовлено зазначений проєкт рішення Київської міської ради.

1. **Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення виконання встановлених Земельним кодексом України повноважень Київської міської ради щодо продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, а також реалізація права осіб на набуття прав на земельні ділянки за результатами земельних торгів.

1. **Загальні відомості про земельні ділянки**

|  |
| --- |
| ***Земельна ділянка 1*** |
| ***Місце розташування земельної ділянки*** | *м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Петра Вершигори* |
| ***Кадастровий номер***  | *8000000000:66:010:0022* |
| ***Площа, га***  | *0,3340* |
| ***Категорія земель*** | *землі житлової та громадської забудови* |
| ***Цільове призначення***  | *03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для розміщення багатофункціонального адміністративного комплексу).* |
| ***Експертна грошова оцінка*** | *14 458 000,00 грн (звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки від 26.06.2024)* |
| ***Нормативна грошова оцінка*** | *13 142 460,22 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 25.06.2024**№ НВ-9942284872024)* |
| ***Наявність будівель і споруд на ділянці:*** | *На земельній ділянці розміщена автомобільна стоянка, яка частково огороджена металевим парканом та охороняється. Будинок охорони розміщений поза межами земельної ділянки (акт обстеження земельної ділянки від 27.06.2024 № ДК/158-АО/2024).* |
| ***Функціональне призначення згідно з детальним планом території :*** | *Детальний план території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, Петра Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 № 679/3686 (далі – ДПТ).**Відповідно до ДПТ, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд.**Відповідно до проєктних рішень ДПТ на земельній ділянці передбачено розміщення багатофункціонального адміністративного комплексу (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.03.2024 № 055-2188).* |
| ***Правовий режим:*** | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
| ***Інші особливості:*** | *Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 30.05.2024 № 576/8542.**Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 04.03.2024 № 055-2188 повідомив, що земельна ділянка розташована в межах зони охоронюваного ландшафту та частково в межах санітарно-захисної зони установ комунального господарства.**Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 11.03.2023 № 066-830 повідомив, що земельна ділянка розташована в зоні охоронюваного ландшафту (рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам’яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам’яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.12.2007 № 1714 «Про внесення змін до рішення Виконкому**Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920»).**Обмеження у використанні зазначеної земельної ділянки визначені рішенням Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 (із змінами).**Будівлі на вул. Вершигори Петра (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:66:010:0022) на обліку як пам’ятки або об’єкти культурної спадщини не перебувають.**Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не заперечує проти продажу земельної ділянки.* |
| ***Земельна ділянка 2*** |
| ***Місце розташування земельної ділянки*** | *м. Київ, р-н Дніпровський, вул. Петра Вершигори* |
| ***Кадастровий номер***  | *8000000000:66:010:0024* |
| ***Площа, га***  | *0,5776* |
| ***Категорія земель*** | *землі житлової та громадської забудови* |
| ***Цільове призначення***  | *02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови (для розміщення багаторівневого паркінгу).* |
| ***Експертна грошова оцінка*** | *13 316 000,00 грн (звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки від 26.06.2024)* |
| ***Нормативна грошова оцінка*** | *13 636 679,68 грн (витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 25.06.2024**№ НВ-9942285042024)* |
| ***Наявність будівель і споруд на ділянці:*** | *На земельній ділянці розміщена автомобільна стоянка, яка частково огороджена металевим парканом та охороняється. Будинок охорони розміщений поза межами земельної ділянки (акт обстеження земельної ділянки від 27.06.2024 № ДК/157-АО/2024).* |
| ***Функціональне призначення згідно з детальним планом території :*** | *Детальний план території в межах бульвару Перова, вулиць Сулеймана Стальського, Петра Вершигори, проспекту Генерала Ватутіна у Дніпровському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.11.2017 № 679/3686 (далі – ДПТ).**Відповідно до ДПТ, земельна ділянка функціональним призначенням відноситься до території транспорту та зв’язку.**Відповідно до проєктних рішень ДПТ на земельній ділянці передбачено розміщення багаторівневого паркінгу (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.02.2024 № 055-1587).* |
| ***Правовий режим:*** | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
| ***Інші особливості:*** | *Земельна ділянка сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, затвердженої рішенням Київської міської ради від 30.05.2024 № 576/8542.**Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 04.03.2024 № 055-1587 повідомив, що земельна ділянка розташована в межах зони охоронюваного ландшафту та частково в межах санітарно-захисної зони установ комунального господарства.**Міністерство культури та інформаційної політики України листом від 14.02.2024 № 06/15/1435-24 повідомило, що згідно з діючим наразі Генеральним планом м. Києва на період до 2020 року, затвердженим рішенням сесії Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804, та, одночасно, згідно з наказом МКІП від 02 серпня 2021 року № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва», земельна ділянка за вказаною адресою розташовується поза межами історичних ареалів міста, пам'ятки культурної спадщини національного значення на означеній території не обліковуються.**Разом з цим, зазначена земельна ділянка перебуває в зоні охоронюваного ландшафту (розпорядження КМДА від 17* *травня 2002 року № 979 та від 25 грудня 2007 року № 1714).**З огляду на зазначене вище, в межах пам’яткоохоронного законодавства не передбачено підстав для заборони продажу зазначеної земельної ділянки.**Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 13.02.2023 № 066-489 розташована в зоні охоронюваного ландшафту (рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам’яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення**Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам’яток історії та культури в м. Києві», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.12.2007 № 1714 «Про внесення змін до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920»).**Обмеження у використанні зазначеної земельної ділянки визначені рішенням Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 (із змінами).**Будівлі на вул. Вершигори Петра на обліку як пам’ятки або об’єкти культурної спадщини не перебувають.* *Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не заперечує проти продажу земельної ділянки.* |

**4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Проєкт рішення підготовлений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до статей 9, 83, 127, 134-139 Земельного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», керуючись Вимогами щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису), затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013.

Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про продаж 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.

Проєкт рішення не містить інформації 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.

**5. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Витрати, здійснені організатором земельних торгів на підготовку лоту до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів.

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане:

* реалізація зацікавленими особами своїх прав щодо набуття права власності на земельну ділянку на конкурентних засадах;
* збільшення планових показників з наповнення міського бюджету від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Києві на земельних торгах.

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

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