**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 758576462**

**№ ПЗН-51723 від 04.04.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» договору оренди земельної ділянки від 26 грудня 2012 року № 82-6-00682 (зі змінами) для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення на вул. Старонаводницькій, 2-а у Печерському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (ЄДРПОУ 38077944) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | ***ШУСТЕР ВІКТОР ФЕЛІКСОВИЧ******Україна, 01033, місто Київ, вул. Микільсько-Ботанічна, будинок***[***22***](https://youcontrol.com.ua/ru/register-trial/) |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *ШУСТЕР ВІКТОР ФЕЛІКСОВИЧ**Україна, 01033, місто Київ, вул. Микільсько-Ботанічна, будинок 22* |
|  *Клопотання* | ***від* *20.02.2023 № 758576462*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:068:0171).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* (адреса) | ***м. Київ, вул. Старонаводницька, 2-а у Печерському районі*** |
|  *Площа* | ***0,6500 га*** |
|  *Вид та термін*  | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.07*** ***для іншої житлової забудови (для будівництва та експлуатації житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***46 261 293 грн 21 коп.*** |

\* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» 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 цей проєкт рішення.

**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:* | *Відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 29.03.2023 № ДК/56-АО/2023 на ділянці розміщені будівельні матеріали, бетонні блоки, та декілька побутових вагончиків. Ділянка огороджена металевим парканом та знаходиться у занедбаному стані.* *Згідно з відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно на земельній ділянці розташований об’єкт незавершеного будівництва (житловий будинок з підземним паркінгом) готовністю 1%, який належить Товариству (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1020308780000, запис про право власності від 12.09.2016 № 16340788).* *Містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва (Будівництво та експлуатація житлового будинку з нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом, будівлями соціально-громадського призначення) затверджено наказом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.12.2017 № 823.**Дозвіл на виконання будівельних робіт виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 08.09.2021 № ІУ013210901506.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території багатоповерхової житлової забудови, частково території вулиць і доріг та частково території громадських будівель та споруд (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру:* *код виду цільового призначення - 02.07; категорія земель - землі житлової та громадської забудови.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *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 не відноситься до територій зелених насаджень.* |
| *Інші особливості:* | *Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 114/8398 земельну ділянку передано в оренду на 5 років товариству з обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційній компанії «КИЇВ ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (договір оренди земельної ділянки від 26.12.2012 № 82-6-00682).* *На підставі рішення Київської міської ради від 15.11.2016 № 448/1452, у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, до договору оренди земельної ділянки внесено зміни, а саме: замінено сторону по договору «Товариство з обмеженою відповідальністю будівельно-інвестиційна компанія «КИЇВ ЖИТЛО-ІНВЕСТ» на сторону «Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ» (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04.04.2017 № 248).* |
|  | *Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні від 04.12.2017 вирішено поновити вказаний договір оренди на 5 років (протокол № 28/61, висновок до кадастрової справи № А-23978). Між сторонами укладено договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 21.03.2018 № 290.**Термін оренди за договором до 21.03.2023.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 17.11.2023 № 1543/АП/26-15-51-06-06Е станом на 17.11.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 19.03.2024 № 7623/5/26-15-13-01-05 станом на 01.03.2024 Товариство до переліку суб’єктів, які мають податковий борг до місцевого бюджету, не включено.**Земельна ділянка розташована в у Центральному історичному ареалі міста, межує з земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:82:068:0049) на якій розташована «Башта № 4 і стіни» (1833-1839рр.) – пам’ятка містобудування і архітектури національного значення, що входить до комплексу споруд «Київська фортеця» (постанова Ради Міністрів УРСР від 06.09.1979 № 442, охоронний договір 867/20).**Відповідно до витягу з містобудівного кадастру наданого листом Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.02.2024 № 055-1797 земельна ділянка розташована:* *- у зоні регулювання забудови (пам’ятки);**- у зоні регулювання забудови першої категорії;**- в історичному ареалі населених місць.**Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.**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.* |

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

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок визначено Законом України «Про оренду землі» і 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.

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:  **1 387 838 грн 80 коп. на рік (3%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

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

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