**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проєкту рішення Київської міської ради**

**«Про відмову приватному підприємству «ХАРОН-ВЕСТОІЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 4.6526 га від 29.08.2012 № 78-6-00691 (зі змінами) та поділ цієї земельної ділянки»**

 **1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

 Вказаний проєкт рішення Київської міської ради підготовлений на прохання мешканців Оболонського району міста Києва, що активно виступають за недопущення знесення існуючого торговельного центру «Полярний» для будівництва на його місці п’яти багатоповерхових житлових будинків та з огляду на порушення приватним підприємством «ХАРОН-ВЕСТОІЛ» умов договору оренди в частині щодо використання земельної ділянки не за цільовим призначенням з порушенням діючого Генерального плану міста Києва, враховуючи, що територія цієї земельної ділянки за функціональним призначенням належить до комунально-складської території та зелених насаджень загального користування, виконання зазначених в договорі вимог, зокрема щодо забезпечення населення об’єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об’єкти охорони здоров’я тощо), не передбачено належної кількості місць постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок), з метою врегулювання земельних відносин та положень містобудівної документації, а також враховуючи електронну петицію № 10738 «Проти знесення ТЦ «Полярний» та будівництва на його місці 5 житлових багатоверхівок!» (яка зібрала більше 6000 підписів) та колективне звернення громадян від 02.03.2023 № 08/КО-467(е), які мають у спільній сумісній власності майно на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064.

Земельна ділянка площею 4,6526 га на вул. Михайла Майорова, 2 (теперішня назва - вул. Петра Калнишевського) в Оболонському районі м.Києва (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) відповідно до рішення Київської міської ради від 26.04.2012 № 544/7881 передана ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ» в оренду на 5 років для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового, торговельно-офісного комплексу із вбудовано-прибудованими приміщеннями та наземно-підземним паркінгом (договір оренди земельної ділянки від 29.08.2012 № 78-6-00691). Код виду цільового призначення - 02.07 «Для іншої житлової забудови».

Відповідно до висновку постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування (протокол № 14 засідання від 04.07.2017) вказаний вище договір оренди земельної ділянки поновлено на 5 років (угода про поновлення договору оренди земельної ділянки від 13.10.2017 № 327. Термін дії - до 13.10.2022).

Разом із цим, правова природа містобудівних перетворень включає взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування i забудови територій.

На вказаній вище і деяких суміжних з нею земельних ділянках є житлова та комерційна забудова, яка відноситься до проєкту будівельної компанії «Інтергал-буд» під назвою житловий комплекс «Яскравий». Варто звернути увагу, що вказаний житловий комплекс вже повністю збудовано та введено в експлуатацію останню чергу будівництва в 2019 році. При цьому, в 2021 році стало відомо про додаткові черги будівництва саме в проєкті житлового комплексу «Яскравий, про що не було жодної інформації з 2012 року - початку будівництва цього житлового комплексу. Виходячи з норм містобудівного законодавства та тієї самої природи містобудівних перетворень, озвучені та наявні плани нової забудови можуть проходити тільки як нове будівництво, а не додаткові нові черги вже повністю реалізованого та зданого в експлуатацію проєкту.

Разом з тим, відповідно до положень договору оренди вказаної вище земельної ділянки від 29.08.2012 № 78-6-00691 (враховуючи положення угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 13.10.2017 № 327), його дія закінчується 13.10.2022. А згідно з пунктом 11.7 цього договору, його поновлення закінчення строку, на який було укладено цей договір, орендар (ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ»), за умови належного виконання своїх обов’язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця (Київську міську раду) про намір продовжити його дію та сплачувати орендну плату за період від дня закінчення дії цього договору до дня поновлення його дії у порядку та у розмірах, встановлених цим договором. У разі поновлення договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Водночас, відповідно до пункту 11.3 вказаного договору, він припиняється в разі, зокрема:

- закінчення строку, на який його було укладено.

А згідно з пунктом 11.4 договір може бути розірваний, зокрема:

- в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця (Київською міською радою), із звільненням орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли орендар (ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ») використовую земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.п. 8.4 договору, здійснення без згоди орендодавця відчуження права користування земельною ділянкою третім особам.

Пунктом 8.4 договору встановлено, що орендар (ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ»), зокрема зобов’язаний:

- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку;

- використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення;

- своєчасно вносити орендну плату;

- при зміні функціонального використання об’єкта нерухомості, що розташований на земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування земельної ділянки;

- у складі проєкту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об’єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об’єкти охорони здоров’я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлового, торгівельно-офісного комплексу;

- проєктом будівництва житлового, торгівельно-офісного комплексу передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири в цьому комплексі.

З огляду на вищезазначене, договір оренди земельної ділянки (з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064) від 29.08.2012 № 78-6-00691 (враховуючи положення угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 13.10.2017 № 327) не може бути поновлений з наступних підстав:

- наявність підтриманої Київським міським головою Кличком В.В. електронної петиції № 10738 «Проти знесення ТЦ «Полярний» та будівництва на його місці 5 житлових багатоверхівок!»;

- наявності колективного звернення громадян від 02.03.2023 № 08/КО-467(е), які мають у спільній сумісній власності майно на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064 та які просять не поновлювати договір оренди цієї земельної ділянки від 29.08.2012 № 78-6-00691 та здійснити її поділ;

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Це виражається у намірах здати в оренду частину будівлі торгівельного центру «Полярний» на вулиці Калнишевського Петра, 2, який розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064 в оренду під складське приміщення площею 3000 кв.м., при тому, що цільове призначення земельної ділянки не передбачає розміщення на ній складських приміщень (копія відповідного оголошення додається);

- будівництво на земельній ділянці вже завершено повністю, а якщо враховувати т.з. нові черги будівництва згідно з дозволів на виконання будівельних робіт від 17.08.2021 № ІУ013210726504 та від 27.08.2021 № ІУ013210726315, то забудова земельної ділянки не завершена у визначені строки та не розпочиналась взагалі, що є порушеннями умов вказаного вище договору;

 - не відомо, чи замовлялась орендарем (ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ») нова нормативна грошова оцінка земельної ділянки або її частини з урахуванням того, що частина приміщення ТЦ «Полярний» за функціональним призначенням вважається орендарем – складським приміщенням;

- орендар (ПП «ХАРОН-ВЕСТОІЛ») здійснив без згоди орендодавця відчуження права користування земельною ділянкою третім особам, що підтверджується облаштуванням на земельній ділянці платної автомобільної парковки, згідно з наявних між ним та ПП «Титан парк сервіс», ТОВ «Титан парк сервіс» договорів;

- у складі вже завершеного проєкту будівництва не виконано забезпеченості населення об’єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об’єкти охорони здоров’я тощо), що спричиняє негативні наслідки для життєдіяльності міста Києва;

- взагалі не виконано проєктом будівництва житлового комплексу «Яскравий» передбачені місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожні дві квартири в цьому комплексі, враховуючи, що згідно з відкритих джерел в ЖК «Яскравий» - 2768 квартир, а місць постійного зберігання автотранспорту - 95;

Крім того, якщо враховувати дозволи на виконання будівельних робіт від 17.08.2021 № ІУ 013210726504 та від 27.08.2021 № ІУ 013210726315 щодо цієї земельної ділянки, то тут наявні наступні порушення:

- відсутні реальні та легітимні містобудівні умови та обмеження;

- відсутній детальний план території;

* не отримано погодження висотності об’єкта з Украерорухом та іншими уповноваженими органами відповідно до Повітряного кодексу України;
* порушено максимальний відсоток площі забудови земельної ділянки, оскільки, якщо взяти до уваги проектну площу забудови житлом 81495 кв.м., загальну площу забудови 100721 кв.м. та існуючий багатоквартирний житловий будинок з торгівельним центром, то це буде значно перевищувати дозволену площу забудови;
* значно перевищено нормативну щільність населення, чим порушено вимоги додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 (планується побудувати 81495 кв.м. житла, на 1048 квартир до вже існуючого житлового будинку по цій земельній ділянці на сотні квартир);
* порушено вимоги щодо відстані від житлових будинків до існуючих будинків і споруд, а також не враховано побутові та протипожежні розриви, зокрема будинки запроектовано з порушенням нормативної відстані до червоних ліній в межах даних земельних ділянок, а також із порушенням нормативних відстаней до існуючих житлових будинків на сумісній та на суміжних земельних ділянках). Цим порушено вимоги ДБН Б.2.2-12.2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
* не відомо, чи проходив даний проєкт будівництва оцінку впливу на довкілля щодо будівництва даного об’єкту;
* не проводилися інженерно-геологічні вишукування;
* об’єкт не забезпечено об’єктами соціальної інфраструктури згідно з містобудівною документацією та вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-3:2018, ДБН В.2.2-15:2019, зокрема не дотримано нормативної забезпеченості місцями в дошкільних та загальноосвітніх закладах у радіусі доступності відповідно до будівельних норм та не забезпечує нормативного покриття вимог щодо забезпеченості соціальними об’єктами в розрахунку на всіх мешканців комплексу;
* порушено вимоги щодо нормативної забезпеченості місць для паркування автотранспорту, чим порушено ДБН В.2.3-15:2007 та п. 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019;
* взагалі не розроблено та не здійснено до початку будівництва заходів щодо захисту прилеглих та вже існуючих будинків від руйнації, не забезпечено їх стійкість під час виконання будівельних робіт, а також не збережено умов експлуатації прилеглої забудови;

не передбачено засобів для створення безперешкодного життєвого простору для осіб із інвалідністю відповідно до вимог ДБН В. 2.2-40:2018.

 Згідно з акту обстеження земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064 від 05.10.2022 № А-22-0030/05, на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:78:134:0064 на вулиці Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі міста Києва розташовані будівля торговельного центру «Полярний» загальною площею 12803,4 кв.м., яка знаходиться у власності приватного підприємства «ХАРОН-ВЕСТОІЛ», підземний паркінг та 2 (два) багатоквартирних житлових будинки з поштовою адресою: вул. Калнишевського Петра, 6 та вул. Калнишевського Петра, 8 в Оболонському районі міста Києва.

Відповідно до відомостей з портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва Державною архітектурно-будівельною інспекцією України видано дозвіл на виконання будівельних робіт від 17.08.2021 № ІУ013210726504 під об’єкт «Будівництво житлового торговельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та наземно-підземним паркінгом на вул. Михайла Майорова, 2 в Оболонському районі м. Києва. (V черга будівництва)». Варто звернути увагу, що вулиця Михайла Майорова вже декілька років як перейменована на вулицю Калнишевського Петра. Замовником будівництва виступає приватне підприємство «ХАРОН-ВЕСТОІЛ», а генеральним підрядником товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «ІНТЕРГАЛ-БУД».

При цьому, у зазначеному вище реєстрі до виданого дозволу на будівництво вказуються містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, видані Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15.10.2012 № 13522/0/12/009-12. Також, щодо цієї земельної ділянки видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, видані Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.05.2013 №7462/0/12/009-13. Вказані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки втратили термін дії, після зведення по ним всіх об’єктів будівництва (2019 рік), оскільки їх актуальність визначається відповідними останніми пунктами: «до завершення реконструкції майнового комплексу під торговельно-офісний комплекс» та «до завершення будівництва житлового, торговельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та наземно-підземним паркінгом». Отже, зазначені містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки жодним чином не можуть стосуватися нового будівництва (реконструкції), адже видавалися зовсім під інші показники, об’єкти та вже були виконані.

 Тобто, окрім існування значного соціального резонансу довкола цієї земельної ділянки, також орендарем порушені умови договору.

 Підставою для поділу земельної ділянки площею 4.6526 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) є об’єктивна необхідність в розділенні земель на яких розташовано торгівельний центр «Полярний», під яким немає необхідності використовувати земельну ділянку з існуючим цільовим призначенням «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового, торговельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та наземно-підземним паркінгом» та наявність на цій земельній ділянці 2 (двох) багатоквартирних житлових будинків з поштовою адресою: вул. Калнишевського Петра, 6 та вул. Калнишевського Петра, 8 в Оболонському районі міста Києва та підземним паркінгом, під якими не сформовано окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок).

 Пропонується здійснити об’єктивний поділ земельної ділянки площею 4.6526 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) з розмежуванням цільового призначення відповідно до існуючих на ній об’єктів:

 - з цільовим призначенням «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом» в межах існуючих 2 (двох) багатоквартирних житлових будинків з поштовою адресою: вул. Калнишевського Петра, 6 та вул. Калнишевського Петра, 8 в Оболонському районі міста Києва та підземним паркінгом;

 - з цільовим призначенням «для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та наземним паркінгом» в межах існуючого торгівельного центру «Полярний».

Враховуючи вищевикладене, існує об’єктивна необхідність підтримати поданий проєкт рішення, відмовити в поновленні договору оренди та вжити заходів щодо поділу земельної ділянки.

**2. Мета і завдання прийняття рішення**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв’язку з порушенням орендарем його умов та вжиття заходів щодо поділу земельної ділянки на вул. Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064).

**3. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення**

Проєкт рішення передбачає:

- відмову приватному підприємству «ХАРОН-ВЕСТОІЛ» в поновленні договору оренди земельної ділянки площею 4.6526 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) на вул. Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі міста Києва від 29.08.2012 № 78-6-00691 (зі змінами, внесеними угодою від 13.10.2017 № 327);

- здійснення поділу земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва площею 4.6526 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) на вул. Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі міста Києва (категорія земель - землі житлової та громадської забудови).;

- надання доручення Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) поінформувати приватне підприємство «ХАРОН-ВЕСТОІЛ» про прийняття цього рішення та вжити заходів щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва площею 4.6526 га (кадастровий номер 8000000000:78:134:0064) на вул. Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі міста Києва, враховуючи наявність на ній двох зданих в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків з поштовою адресою: вул. Калнишевського Петра, 6 та вул. Калнишевського Петра, 8 в Оболонському районі міста Києва, підземного паркінгу та окремої будівлі торгівельного центру «Полярний» на вул. Калнишевського Петра, 2 в Оболонському районі міста Києва;

- офіційне оприлюднення цього рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України;

- покладання контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

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

 Дана сфера суспільних відносин врегульована статтями 9, 791, 83, 93, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також враховує електронну петицію №10738 «Проти знесення ТЦ «Полярний» та будівництва на його місці 5 житлових багатоверхівок!».

 **5. Фінансово-економічно обґрунтування**

 Реалізація даного проєкту рішення не потребує додаткового виділення коштів з бюджету міста Києва.

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

 Наслідками прийняття даного проєкту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв’язку з порушенням орендарем його умов, також прийняття даного проєкту рішення дасть змогу вжити заходів щодо припинення недобросовісним користувачем подальшого використання земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню з порушенням діючого Генерального плану міста Києва, до забезпечення дотримання прав та інтересів територіальної громади міста Києва (у том числі знизить соціальну напругу на житловому масиві) та до дотримання містобудівної і землевпорядної документації шляхом поділу земельної ділянки.

**7. Суб’єкт подання проєкту рішення**

Суб’єктом подання проєкту рішення є депутат Київської міської ради IX скликання, член депутатської фракції «Слуга Народу» у Київській міській раді Трубіцин Владислав Сергійович.

**8. Питання супроводження та представлення на пленарному засіданні**

Відповідальним за супроводження проєкту рішення та доповідачем проєкту рішення на пленарному засіданні сесії Київської міської ради є депутат Київської міської ради IX скликання, член депутатської фракції «Слуга Народу» у Київській міській раді Трубіцин Владислав Сергійович.

**Депутат Київської міської ради Владислав ТРУБІЦИН**