**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

№791072056

**№ ПЗ-8343 від 26.04.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про відмову гаражно-будівельному кооперативу «Дружба-2» Печерського району м. Києва в поновленні договору оренди земельної ділянки від 23 січня 2006 року № 82-6-00339***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
| *Назва*  | *Гаражно-будівельний кооператив «Дружба-2» Печерського району м. Києва (код ЄДРПОУ 22873869)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи*\* | ***ЧЛЕНИ КООПЕРАТИВУ*** |
|  *Кінцевий*  *бенефіціарний власник*  *(контролер)*\* | ***ЦИБУЛЬКО ІВАН МИХАЙЛОВИЧ****Україна, 02068, м. Київ, вулиця Срібнокільська* |
|  *Клопотання* | *від 08.12.2015№ КОП-0767, листи від 15.06.2020 № 1, від 28.08.2020 № 4 (справа № 791072056)* |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:244:0134).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, Залізничне шосе, 39 Печерському районі*** |
|  *Площа* | ***0,9145 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***оренда до 23.01.2016 (відмова у поновленні)*** |
|  *Вид використання* | ***для експлуатації та обслуговування гаражів*** |
|  Нормативна грошова  оцінка (за попереднім розрахунком\*) | ***54 400 876 грн 61 коп.*** |

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

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

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 та Законом України «Про оренду землі» права на відмову у поновленні договору оренди у зв’язку з порушенням орендарем його умов.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
| *Наявність будівель і споруд на ділянці:* | *Забудована. На території земельної ділянки розташовані 238 гаражів загальною площею 4 780 кв. м, які є власністю членів гаражно-будівельного кооперативу «Дружба-2» Печерського району м. Києва (далі – Кооператив).**Відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 26.04.2023 № ДК/64-АО/2023 встановлено, що в межах земельної ділянки розміщується гаражний автокооператив, споруда охорони та автомобільна мийка.* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території затверджено рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1239/5303 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Бойчука (колишня Кіквідзе), Професора Підвисоцького, бульв. Дружби Народів, Чеської, Матросова, Залізничного шосе у Печерському районі м. Києва», функціональне призначення відповідно до детального плану - території інженерних обладнань (передбачається розміщення багатоповерхового гаража, механізованого гаража, об’єктів побутового обслуговування та проїздів.* |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом:* | *Території транспорту та зв’язку.* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка належить до земель комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру:**код виду цільового призначення – не визначено;* *категорія земель - житлової та громадської забудови .* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».* |
| *Інші особливості*: | *На підставі пункту 14 рішення Київської міської ради від 18.03.2004 № 125/1335 земельну ділянку на Залізничному шосе, 39 у Печерському районі передано на 10 років в оренду Кооперативу для експлуатації та обслуговування гаражів (договір оренди від 23.01.2006 № 82-6-00339).* *Термін дії договору – до 23.01.2016.**Відповідно до витягу з протоколу № 12/74 засідання постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування від 15.05.2018 Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) доручено підготувати проєкт рішення Київської міської ради про відмову Кооперативу в поновленні вищевказаного договору.**Кооператив листом від 28.08.2020 № 4 підтверджує наявність на земельній ділянці автомобільної мийки. Крім того, вказаним листом повідомляється, що Кооператив не несе відповідальності за дії власника автомобільної мийки, оскільки він не звертався до адміністрації Кооперативу щодо надання йому дозволу на її відкриття.**Враховуючи рекомендації постійної комісії Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин, викладені у витязі з протоколу № 10/38 засідання від 21.09.2022, щодо повторного розгляду звернення Кооперативу від 08.12.2015 № КОП-0767 та зауваження управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради від 15.11.2022 № 08/230-1663 щодо необхідності актуалізації інформації в частині використання земельної ділянки за цільовим призначенням Департаментом повторно проведено обстеження земельної ділянки.* |
|  | *За результатами обстеження встановлено, що інформація надана Кооперативом листом від 15.09.2022 № 40-2022 не відповідає дійсності, Кооперативом не виконуються умови підпункту 8.4 пункту 8 договору оренди земельної ділянки.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 14.04.2023 № 12046/5/26-15-11-01-05 станом на 01.04.2023 Кооператив не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання щодо регулювання земельних відносин 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 те, що остаточне рішення щодо поновлення (відмови у поновленні) договору оренди приймається Київською міською радою і розглянувши надані документи та інформацію, Департаментом земельних ресурсів підготовлено проєкт рішення про відмову в поновленні цього договору оренди, який передається до розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.* |

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

Загальні засади та право на відмову у поновленні договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

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.

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би: **1 632 026 грн. 30 коп (3%).**

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

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація встановленого Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» права орендодавця на відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки у зв’язку з порушенням орендарем його умов.

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

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