**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

№343615170

**№ ПЗ-64740 від 15.05.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про розірвання договору оренди земельної ділянки від*** ***11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та*** ***фізичною особою - підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу на Привокзальній площі у Солом'янському районі м. Києва та відкликання рішення*** ***Київської міської ради від 25.08.2022 № 5187/5228 «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою - підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем»***

1. **Фізичні особи:**

|  |  |
| --- | --- |
| *Прізвище, ім’я тапо батькові*  | *фізична особа - підприємець Марусевич Іван Михайлович (далі – ФОП Марусевич І.М.)* |
| *Прізвище, ім’я та по батькові*  | *громадянин Космина Геннадій Васильович* |

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:72:440:0007).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування*  *(адреса)* | ***м. Київ, площа Привокзальна, у Солом’янському районі*** |
|  *Площа* | ***0,0402 га*** |
|  *Вид та термін*  *користування* | ***оренда до 13.11.2025 (розірвання)*** |
|  *Код виду цільового призначення* | ***03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (******для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного комплексу)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  ***1 705 356 грн 22 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 статей 9, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статті 31 Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про адміністративну процедуру», зважаючи на пункт 7 протоколу доручень № 1, напрацьованих під час наради з питання благоустрою та впорядкування території, прилеглої до Центрального залізничного вокзалу «Київ-Пасажирський» 21 грудня 2023 року, керуючись підпунктом 11.4 пункту 11 договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами) укладеного між Київською міською радою та фізичною особою - підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем, враховуючи те, що умови підпункту 8.4 пункту 8 вказаного договору не виконуються, а саме, щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням, своєчасного внесення орендної плати, беручи до уваги те, що громадянин Космина Геннадій Васильович не виконав обов’язки, які виникли у зв’язку з прийняттям рішення Київської міської ради від 25 серпня 2022 року № 5187/5228 «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11 листопада 2003 року № 72-6-00114 (зі змінами), укладеного між Київською міською радою та фізичною особою - підприємцем Марусевичем Іваном Михайловичем», 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 орендодавця на припинення права користування землею.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
| *Наявність будівель і споруд на ділянці:* | *Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 15.05.2024 № ДК/115-АО/2024 земельна ділянка вільна від капітальної забудови та огороджена парканом. У межах огородженої території встановлені дві тимчасові дерев’яні споруди охорони.**Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельній ділянці (кадастровий номер 8000000000:72:440:0007), яка розташована на площі Привокзальній, розміщується незавершене будівництво - Торгівельний комплекс, та відповідно до проведеної технічної інвентаризації процент готовності торгівельного комплексу складає 17%, яке на праві приватної власності належить громаданину Космині Геннадію Васильовичу (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1447606780000, номер відомостей про речове право: 27714744 від 31.08.2018).* |
| *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 № 46/1949 «Про затвердження детального плану території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій у Солом'янському районі м. Києва».**Функціональне призначення відповідно до детального плану:* *Території промисловості.* |
| *Функціональне призначення**згідно з Генпланом:* | *Території вулиць і доріг та території промислові (існуючі).* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста.* *Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.07.* |
|  *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*: | *Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 27.03.2003 № 332/492 передана у довгострокову оренду на 10 ФОП Марусевичу І.М для розміщення, обслуговування та експлуатації торговельного павільйону (договір оренди земельної ділянки від 11.11.2003 № 72-6-00114)* *Рішенням Київської міської ради від 23.12.2004 № 909/2319 внесено зміни до рішення Київської міської ради від 27.03.2003 № 332/492 в частині виду використання земельної ділянки замінивши слово «павільйон» на слово «комплекс» (договір про внесення змін і доповнень до договору оренди земельної ділянки від 17.09.2007 № 72-6-00444).**Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 28.04.2015 (протокол № 10) вирішено поновити договір оренди на 10 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 13.11.2015 № 909).**Термін оренди за договором до 13.11.2025.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 20.03.2024 № 7717/5/26-15-24-01-11-05 Космина Г. В. не перебуває на обліку як платник податку на майно в частині плати за землю з фізичних осіб, станом на 18.03.2024 за Марусевич І.М. обліковується заборгованість з орендної плати з фізичних осіб у розмірі 113 616 грн 95 коп.**Рішенням Київської міської ради від 25.08.2022 № 5187/5228 унесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 11.11.2003 № 72-6-00114, а саме замінено сторону у договорі «фізична особа - підприємець Марусевич Іван Михайлович» на сторону «Космина Геннадій Васильович» та зобов’язано Космину Геннадія Васильовича у місячний строк надати документи, визначені законодавством, необхідні для укладення договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 11.11.2003 № 72-6-00114. Однак, такий договір між Київською міською радою та громадянином Косминою Геннадієм Васильовичем не укладався.**Зважаючи на пункт 7 протоколу доручень № 1, напрацьованих під час наради з питання благоустрою та впорядкування території, прилеглої до Центрального залізничного вокзалу «Київ-Пасажирський» 21.12.2023, враховуючи те, що умови підпункту 8.4 пункту 8 вказаного договору не виконуються, а саме щодо використання земельної ділянки за цільовим призначення та своєчасного внесення орендної плати, беручи до уваги те, що громадянин Космина Геннадій Васильович не виконав обов’язки, які виникли у зв’язку з прийняттям рішення Київської міської ради від 25 серпня 2022 року № 5187/5228, Департаментом земельних ресурсів підготовлено цей проєкт рішення.**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення з питань землекористування, 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 Департаментом земельних ресурсів направляється до Київської міської ради цей проєкт рішення для подальшого розгляду відповідно до її Регламенту.* |

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

Загальні засади та порядок розірвання договорів оренди земельних ділянок визначено Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

Проєкт рішення містить інформацію про учасників адміністративного провадження, що відноситься до 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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складав би: ***102 321 грн 37 коп. (6%).***

**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 розірвання 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** |