**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 586705176**

**№ ПЗН-60421 від 30.11.2023**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «РК ГАЛЕРА» договору оренди земельної ділянки від 27 грудня 2018 року № 1428***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РК ГАЛЕРА» (ЄДРПОУ 39540720) (далі – ТОВ «РК Галера»)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | *Крамаренко Олександр Олександрович**Україна, 03039, місто Київ, вул. Рильського Максима* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *Крамаренко Олександр Олександрович**Україна, 03039, місто Київ, вул. Рильського Максима* |
|  *Клопотання* | ***від* *26.09.2023 № 586705176*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:019:0129).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування (адреса)* | ***м. Київ, вул. Набережно-Корчуватська, 35 у Голосіївському районі*** |
|  *Площа* | ***0,5636 га*** |
|  *Вид та термін*  | ***оренда на 10 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***07.01*** ***для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (для експлуатації та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***2 749 337 грн 35 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:* | *Забудована.**Згідно з актом обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/242-АО/2023 на земельній ділянці розміщується готельно-розважальний комплекс «Galera Resort». Територія комплексу огороджена парканом, у межах огородженої території розміщується будівля ресторану, декілька альтанок, літній майданчик, басейн. На території ростуть поодинокі дерева, трав’яниста рослинність та декоративний газон.* *Межові знаки земельної ділянки в натурі (на місцевості) відсутні.* |
|  | *Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлові будівлі (літ. "Б","В","Г","Д","Е","Ж","З","И","К","Л","М","Н") - кафе з літнім майданчиком загальною площею 574,8 кв. м на вул. Набережно-Корчуватській, 35 на праві приватної власності належать ТОВ «РК Галера» (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 222550080000, номер відомостей про речове право: 9473962 від 03.04.2015).**Згідно з інформацією Київської міської прокуратури, наданою листом від 26.06.2023 № 15/1-588вих-23, у ході вивчення нею питання законності набуття ТОВ «РК Галера» права власності на зазначені об'єкти нерухомого майна встановлено, що державним реєстратором управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві Малишевим М.С. 26.11.2013 за громадянином Кальченко Андрієм Микитовичем на підставі рішення Святошинського районного суду м. Києва від 12.09.2013 у справі № 759/13463/13-ц зареєстровано право власності на нежиле приміщення загальною площею 110,6 кв. м по вул. Набережно-Корчуватській, 35 у місті Києві.**У подальшому, рішенням Апеляційного суду міста Києва від 18.03.2015, залишеним без змін ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.07.2015, вказане рішення Святошинського районного суду м. Києва скасовано та відмовлено Кальченко А.М. у задоволенні позову.* *Незважаючи на вказані судові рішення та відсутність у Кальченка А.М. права власності на зазначений об'єкт нерухомого майна, державним реєстратором управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві Аврамченко С.С. 24.04.2015 внесено до Реєстру зміни щодо даного об'єкту, а саме: видалено рішення Святошинського районного суду м. Києва від 12.09.2013 у справі № 759/13463/13-ц та додано свідоцтво про право власності від 28.11.2014 № 30176666, видане реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві. При цьому, площа об'єкта, зазначена у свідоцтві, становить уже 421,5 кв. м.**Цього ж дня, тобто 24.04.2015, Кальченко А.М. здійснив відчуження вказаного об'єкту нерухомого майна на користь ТОВ «РК Галера».**Крім того, у реєстраційній справі на зазначений об'єкт наявна інформація щодо нібито реєстрації органами державного архітектурно-будівельного контролю декларації про початок виконання будівельних робіт від 23.07.2014 № 08214240265 та про готовність об'єкта до експлуатації від 07.10.2014 № КВ143142800456.**Водночас, на Порталі державної електронної системи у сфері будівництва відсутня інформація про реєстрацію дозвільних документів, що надають право на проведення будівельних (підготовчих) робіт та засвідчують прийняття збудованих об'єктів за вказаною адресою в експлуатацію.**Також встановлено, що 24.06.2019 державним реєстратором КП «Реєстраційний центр реєстрації нерухомості та бізнесу» Прошкіним О.В. на підставі довідки про показними об'єкту нерухомого майна від 13.06.2019 № 0089/19, виданої ТОВ «Проекттехсервісгруп», внесено до Реєстру зміни щодо вказаного об'єкту нерухомого майна, а саме: загальну площу нежитлових приміщень змінено з 421,5 кв. м на 574,8 кв. м.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Частково території зелених насаджень загального користування (існуючі), частково - водоймища та водотоки, частково – вилиць і доріг* |
|  *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: категорія земель - землі рекреаційного призначення, код виду цільового призначення - 07.01.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Земельна ділянка частково відноситься до території зелених насаджень загального користування (існуючі).* |
| *Інші особливості:* | *Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 20.11.2018 № 111/6162 надана в оренду на 5 років ТОВ «РК Галера» для експлуатації та обслуговування об’єктів рекреаційного призначення (договір оренди земельної ділянки від 27.12.2018 № 1428).**Термін оренди за договором до 27.12.2023.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 21.09.2023 № 1169/АП/26-15-50-06-06Е станом на 21.09.2023 ТОВ «РК Галера» не має податкового боргу.* *Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 13.11.2023 № 35883/5/26-15-13-01-05 станом на 01.11.2023 ТОВ «РК Галера» не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.**Крім того, актом обстеження земельної ділянки від 27.10.2023 № ДК/242-АО/2023 встановлено, що зі сторони вулиці Набережно-Корчуватська на суміжній земельній ділянці розміщується автомобільна парковка та автомобільна електрична зарядка для відвідувачів вищевказаного комплексу.**Із західної сторони від земельної ділянки розміщується будівля невідомого призначення, спортивний майданчик, туалет та споруда пункту прокату спорядження.**З північно-східної сторони від земельної ділянки, розміщується причал, до якого прибудовано готельний комплекс.**Відповідно до технічного звіту щодо вишукувальних робіт при здійсненні моніторингу земель та контролю за їх використанням і охороною – матеріалами топографо-геодезичних та вишукувальних робіт земельних ділянок за адресою: вул. Набережно-Корчуватська, 35 у Голосіївському районі м. Києва розробленого КП «Київський інститут земельних відносин» готельний комплекс, частина* |
|  *Інші особливості:* | *автомобільної парковки, спортивний майданчик, пункт прокату та споруда не визначеного призначення розміщуються за межами відведеної ТОВ «РК ГАЛЕРА» земельної ділянки, орієнтовна площа додатково займаної території 2611 кв.м. (позначено на план схемі).* *Відповідно до частини 1 статті 376 Цивільного кодексу України, житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.**Зважаючи на вищевикладене, вбачається самовільне зайняття земельних ділянок загальною орієнтовною площею 2611 кв. м, про що інформовано Голосіївську окружну прокуратуру міста Києва листом Департаменту земельних ресурсів* *виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент земельних ресурсів) від 14.11.2023 № 05716-15085.**Враховуючи те, що на час підготовки проєкту рішення Київської міської ради право власності на об’єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за ТОВ «РК ГАЛЕРА», Департаментом земельних ресурсів підготовлено цей проєкт рішення.* *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 ЗУ «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 підготовлено проєкт рішення про поновлення 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 порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) 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 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:  **27 493 грн 37 коп. на рік (1%).**

**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** |