**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 793907052**

**№ ПЗН-51975 від 12.02.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення концертному закладу культури «МУНІЦИПАЛЬНИЙ АКАДЕМІЧНИЙ КАМЕРНИЙ ХОР «КИЇВ»*** ***договору оренди земельної ділянки від 10 червня 2004 року № 82-6-00182 (зі змінами) для будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Лабораторна, 12 у Печерському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *Концертний заклад культури «МУНІЦИПАЛЬНИЙ АКАДЕМІЧНИЙ КАМЕРНИЙ ХОР «КИЇВ» (ЄДРПОУ 21579671) (далі – Заклад культури)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | [***КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ***](https://youcontrol.com.ua/search/?q=00022527)***Код ЄДРПОУ засновника: 00022527******Адреса засновника: Україна, 03680, місто Київ, вулиця Дегтярівська, будинок 31, корпус 2*** |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *-* |
|  *Клопотання* | ***від* *16.02.2023 № 793907052, від 27.11.2023 № 060/28-110 та від 31.01.2024 № 060/28-13*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:026:0005).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування (адреса)* | ***м. Київ, вул. Лабораторна, 12 у Печерському районі*** |
|  *Площа* | ***0,1157 га, у тому числі 0,0383 га у межах червоних ліній для влаштування будівельного майданчика*** |
|  *Вид та термін*  | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Код виду цільового призначення* | ***02.10*** ***для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та підземним паркінгом)*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***11 485 172,11 грн*** |

\* 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:* | *Земельна ділянка огороджена спільним металевим парканом із земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:79:026:0027), яка також передавалась Закладу культури в оренду до 25.05.2023 для будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та підземним* |
|  | *паркінгом.**В межах огородженої території збудовано бетонний фундамент, розміщено будівельну техніку та побутові вагончики, ростуть поодинокі дерева. Доступ до території обмежено (акт обстеження земельної ділянки від 08.08.2023* *№ ДК/164-АО/2023).**Містобудівні умови та обмеження для проєктування об’єкта будівництва від 11.12.2017 № 782 видано Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), дозвіл на виконання будівельних робіт від 24.05.2019 № ІУ 113191441191 виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території не затверджено.* |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Частково території житлової забудови багатоповерхової (існуючі), частково території громадських будівель та споруд (існуючі), частково території вулиць та доріг.* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: код виду цільового призначення - 02.10; 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 25.09.2003 № 31/905 (пункт 60) вказану земельну ділянку передано в оренду на 4 роки Закладу культури для будівництва житлового будинку з офісними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Лабораторній, 12 у Печерському районі м. Києва (договір оренди земельної ділянки від 10.06.2004 № 82-6-00182).**Частина земельної ділянки розташована в межах червоних ліній.**Рішенням Господарського суду м. Києва від 19.06.2008 у справі № 30/247 внесено зміни до вищевказаного договору оренди додатковим договором у редакції, наведеній у цьому судовому рішенні (договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 28.07.2008 № 82-6-00505).**Рішенням Київської міської ради від 20.09.2012 № 157/8441 договір оренди поновлено на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 28.12.2012 № 82-6-00683).* |
|  | *Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування (протокол засідання від 23.01.2018 № 1/63, висновок до кадастрової справи № А-24469) договір оренди поновлено на 5 років (договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 25.05.2018 № 1917).**Термін оренди за договором до 25.05.2023.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 21.01.2024 № 4873/6/26-15-13-01-08 заборгованість зі сплати орендної плати за Закладом культури не обліковується.**Земельна ділянка знаходиться в Центральному історичному ареалі міста, в зоні регулювання забудови ІІІ категорії. Вихідними даними на проєктування об’єкта будівництва замовника зобов’язано виконати вимоги, зокрема, Закону України «Про охорону культурної спадщини».**У січні 2020 року Заклад культури звернувся до суду з позовом, в якому просив:** *визнати протиправним та скасувати припис Міністерства культури України №43/10-5/74-19 від 02.10.2019;*
* *визнати протиправним та скасувати акт Міністерства культури України про вчинення порушення законодавства про охорону культурної спадщини від 24.10.2019.*

*Рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва від 05.06.2020 у справі № 640/957/20 позов задоволено.**Постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 16.11.2020 рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 05.06.2020 у справі № 640/957/20 скасовано, у позові Закладу культури відмовлено.* *Комісія з перевірки інформації щодо об’єктів будівництва, які викликають суспільний резонанс на території міста Києва, при виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) листом від 03.11.2021 № 018-741 інформувала заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Бондаренка В.В., що постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 16.11.2020 у справі № 640/957/20 встановлено порушення режиму забудови земельної ділянки, у зв’язку з чим Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент земельних ресурсів) доручено підготувати проєкт рішення про розірвання в тому числі вказаного договору оренди.**Департаментом земельних ресурсів готувався такий проєкт рішення Київської міської ради, але на розгляд Київської міської ради не був внесений, у зв’язку із внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про накладення арештів із забороною відчуження, розпорядження та користування земельною ділянкою згідно з ухвалами Печерського районного суду міста Києва від 26.10.2021 у справі № 757/56573/21-к, від 16.07.2021 у справі № 757/34542/21-к, та від 27.10.2020 у справі № 757/44715/20-к.**В подальшому ухвалою Верховного Суду від 01.02.2022 у справі № 640/957/20 прийнято відмову Закладу культури від позову, рішення Окружного адміністративного суду м.  Києва від 05.06.2020 та постанову Шостого апеляційного**адміністративного суду від 16.11.2020 визнані нечинними.**Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (інформаційна довідка від 15.02.2024 № 366007658) арешти та заборони щодо земельної ділянки зняті.**Департамент охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) у листі від 07.03.2023 № 066-КО-1460-29 зазначає, що за наявною у Департаменті інформацією Головним управлінням культури, мистецтв та охорони культурної спадщини (правонаступник – Департамент) від 22.04.2004 погоджено історико-містобудівне обґрунтування: «Будівництво житлового будинку з офісними приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Лабораторній, 12 у Печерському районі м. Києва», замовник: Заклад культури.* *Крім того, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 21.02.2018 № 92 «Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» спрощено процедуру розроблення та погодження науково-проєктної документації на будівництво в історичних населених місцях та скасовано необхідність розробки історико-містобудівного обґрунтування в тих історично населених місцях, де в установленому порядку розроблені та затверджені історико-архітектурні опорні плани. З 01.01.2019 інститут історико-містобудівного обґрунтування ліквідовано взагалі.**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 (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 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: ***344 555,16 грн (3%) в рік.***

**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** |