



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

Журжій Андрій Валерійович

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5, тел. (044) 255-27-34, ел. пошта:

Zhurzhii.Andrii@rada.gov.ua

13. 01. 17р. № 9

Київському міському голові
Кличку В.В.

ДЕПУТАТСЬКЕ ЗВЕРНЕННЯ

*Щодо оренди земельної ділянки
по вул. Алішера Навої у Дніпровському районі
м. Києва*

Шановний Віталію Володимировичу!

До мене звернулись мешканці будинків № 57 та № 59 по проспекту Алішера Навої Дніпровського району м. Києва щодо запланованого будівництва на земельній ділянці розташованій біля їх будинків.

Так, вночі з 30 на 31 грудня 2016 року невідомі особи, перш ніж мешканцям вдалося їх зупинити, зрізали близько 15 багаторічних дерев, розташованих на вказаній земельній ділянці та зламали розміщений на ній дитячий майданчик.

По даному факту розпочато кримінальне провадження № 12016100040017828.

В подальшому 10.01.2017 р. невідомі особи, зазначивши, що вони діють в інтересах ТОВ "Центробудсервіс", якому дана земельна ділянка була надана в користування Київською міською радою (далі – КМР), намагалися встановити паркан з метою подальшого будівництва, але завдяки супротиву з боку громадськості зазначені дії вдалося зупинити.

Як мені стало відомо, рішенням Київської міської ради III сесії V скликання від 21.12.2006 р. № 372/429 (далі – Рішення КМР) затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передано ТОВ "Центробудсервіс" (далі – Товариство) у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 0,26 га для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом на проспекті Алішера Навої, 55 у Дніпровському районі м. Києва за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

02.03.2007 р. між ТОВ "Центробудсервіс" та Київською міською радою було укладено договір оренди земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. зареєстрований в реєстрі за №125 та зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів № 66-6-00391 від 27.03.2007 (далі – договір оренди).

За умовами договору оренди, орендодавець за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає (в строкове платне користування) земельну ділянку за адресою проспект Алішера Навої, 55 у Дніпровському районі м. Києва, розміром 2557 кв.м., з цільовим призначенням - для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом, кадастровий номер 8000000000:66:131:0034 (далі – земельна ділянка).

Зазначена земельна ділянка була надана в оренду строком на 5 років, тобто до **02.03.2012 р.**

01.03.2011 р. ТОВ "Центробудсервіс" звернулось до Київської міської Ради з листом про поновлення строку дії договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах і на той самий строк із додаванням проекту відповідної додаткової угоди.

У відповідь листом № 05-584/11991 від 26.04.2011 р. Головне управління земельних ресурсів зазначило про необхідність надання документів відповідного податкового органу, що підтверджує своєчасне внесення орендної плати за дану земельну ділянку.

01.02.2012 р. товариство звернулось до КМР з наступним листом в якому просило на виконання вимог Закону України "Про оренду землі", рішення Київської міської ради № 944/944 "Про врегулювання питання користування земельними ділянками в м. Києві" від 25.12.2008 р. внести відповідні зміни до договору оренди, в частині приведення розмірів орендної плати у відповідність до положень чинного законодавства.

05.11.2013 р. Товариство знову звернулось до КМР з клопотанням про поновлення договору оренди.

Однак, як вбачається з рішення Господарського суду м. Києва 05.06.2015 р. у справі № 910/11299/15 Київською міською радою не було надано відповіді на зазначене звернення Товариства. У зв'язку з чим Товариство звернулось до суду.

В результаті рішенням Господарського суду м. Києва 05.06.2015 р. у справі № 910/11299/15 договір оренди було визнано поновленим (продовженим) на той самий строк і на тих самих умовах.

Відповідно до ст. 35 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (далі – Закон) та п. 2 "Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466 (далі – Порядок № 466) роботи по видаленню зелених насаджень та встановленню паркану відносять до підготовчих робіт.

Водночас ч. 5 ст. 26 Закону містить чіткий порядок здійснення проектування та будівництва об'єктів, який передбачає, що проведення підготовчих робіт є лише четвертим етапом, якому має передувати:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних (згідно ч. 1 ст. 29 Закону: містобудівні умови та обмеження, технічні умови, завдання на проектування);

2) розроблення проектної документації та проведення у передбачених законом випадках, її експертизи;

3) затвердження проектної документації.

Як стало відомо, заходи по видаленню розміщених на земельній ділянці зелених насаджень та встановленню паркану проводились Товариством на підставі:

- акту обстеження зелених насаджень, що підлягають видаленню № 136 від 28.07.2016 р., складеного комісією, призначеною згідно наказу Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) (далі – Акт обстеження);

- контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення в зв'язку з встановленням тимчасової огорожі для утримання земельної ділянки в належному санітарному стані № 16040093-ДН від 17.08.2016 р. (далі – Контрольна картка), виданої Департаментом міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (КМДА);

- декларації про початок виконання підготовчих робіт, зареєстрованої Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) 27.12.2016 р. за № KB030163623398 (далі – Декларація).

Однак, необхідно зазначити, що незважаючи на наявність вказаних документів ТОВ "Центробудсервіс" було допущено порушення ряду норм законодавства та не виконано ряду вимог.

1. Актом обстеження було встановлено наступні вимоги до видалення зелених насаджень з даної земельної ділянки:

"Видалення зелених насаджень проводити відповідно до вимог Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітів у населених пунктах, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1045 та Порядку видалення зелених насаджень на території м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 27.10.2011 р. № 384/6600 після сплати відновної вартості зелених насаджень та отримання дозвільної документації на будівництво.

Відповідно до листа Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 11.02.2014 р. № 064/55 обов'язкову екологічну експертизу необхідно проводити до моменту видалення деревно-чагарникової рослинності на території площею більше 0,12 га відповідно до ст. 13 Закону України "Про екологічну експертизу" та Постанови Кабінету Міністрів України від 28.08.2013 р. № 808.

Про початок виконання робіт по видаленню зелених насаджень та їх закінчення (з наданням копій документів про сплату відновної вартості зелених насаджень та акту виконаних робіт) письмово інформувати Державну екологічну інспекцію у м. Києві".

При цьому в Акті обстеження чітко зазначено, що даний акт не дає права на видалення зелених насаджень.

З викладеного вбачається, що до моменту видалення зелених насаджень Товариство мало вжити наступних заходів:

а) сплатити всю суму визначеної Актом обстеження відновної вартості, а саме 445 164,95 грн.

Однак як вбачається з повідомлення опублікованого директором ТОВ "Центробудсервіс" Володимира Чікало в мережі інтернет на даний момент Товариством було лише частково сплаченого встановлений розмір відновної вартості зелених насаджень

(http://kievvlast.com.ua/mind/strojka_na_alishera_navoi_55-mifi_i_realnost47646.html). Незважаючи на це забудовником вже розпочато видалення дерев, яке не було доведено до кінця (не були видаленні всі насадження) виключно завдяки супротиву громадськості. Такі дії з боку Товариства є прямим порушенням норм законодавства та приписів компетентних органів місцевого самоврядування.

б) провести обов'язку екологічну експертизу.

Так, відповідно до п. 29 "Переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.08.2013 р. N 808, вирубка дерево-чагарникової рослинності (за винятком вирубки, пов'язаної з веденням лісового господарства) на території площею більше 0,12 гектара відноситься до діяльності, що становить підвищену екологічну небезпеку і тому відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону України "Про екологічну експертизу" здійсненню такої діяльності має передувати проведення державної екологічної експертизи. Враховуючи, що розмір спірної земельної ділянки становить 0,26 га, Товариство було зобов'язано до початку робіт по видаленню зелених насаджень отримати висновок такої екологічної експертизи.

Однією з умов надання земельної ділянки в оренду ТОВ "Центробудсервіс" відповідно до п. 3.1 Рішення КМР було виконання Товариством обов'язків землекористувача відповідно до вимог ст. 96 Земельного кодексу України, серед яких додержання вимог законодавства про охорону довкілля. Однією з вимог законодавства про охорону довкілля, є обов'язок проведення екологічної експертизи при вирубці дерево-чагарникової рослинності. Здійснена Товариством вирубка дерев без проведення зазначеної експертизи є порушенням п. 3.1 Рішення КМР та відповідно є однією з підстав для розірвання договору оренди такої ділянки.

в) повідомити Державну екологічну інспекцію у м. Києві про початок виконання робіт по видаленню зелених насаджень, надавши копії документів про сплату відновної вартості таких зелених насаджень.

Враховуючи, що у зазначеній вище публікації директор Товариства розмістив копії наявних у забудовника документів, серед яких немає документів щодо проведеної експертизи, як і відсутній лист-повідомлення до Державної екологічної інспекції у м. Києві та документ, що підтверджує сплату відновної вартості, є обґрунтовані підстави стверджувати, що такі документи у ТОВ "Центробудсервіс" відсутні.

2. Згідно пп. 15.1.1 п. 15.1 "Правил благоустрою міста Києва", затверджених Рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 р. № 1051/1051 (далі – Правила) підставою на порушення існуючого благоустрою та його відновлення у місті Києві є контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою. Контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення на період виконання земляних і монтажних робіт, пов'язаних з прокладанням, перекладанням, ремонтом, у тому числі ліквідації аварій інженерних мереж і споруд, **будівництвом** і ремонтом **будинків**, транспортних магістралей, доріг, площ, інженерних вишукувань, благоустроєм та озелененням територій, надається на підставі письмового звернення замовника (збудовника), в якому повинні бути вказані адреса, назва та характеристика виконуваних робіт. До листа додається заявка встановленої форми (інформація про виконавця робіт і замовника).

Департамент міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) є органом, який здійснює видачу контрольних карток на тимчасове порушення благоустрою при виконанні земельних, будівельних та інших робіт та капітальних ремонтів на території м. Києва без будь-яких погоджень та затверджень Київським міським головою та іншими посадовими особами виконавчого органу Київради (пп. 15.1.3 п. 15.1 Правил).

Контрольна картка надана ТОВ "Центробудсервіс" передбачає тимчасове порушення благоустрою та його відновлення в зв'язку з встановленням тимчасової огорожі для утримання земельної ділянки в належному санітарному стані.

Дана Контрольна карта не дає права на порушення благоустрою у зв'язку з проведенням будівельних та підготовчих робіт. Адже, з аналізу п. 15.3 Правил вбачається що для виконання будівельних та інших робіт на земельній ділянці необхідна відповідна контрольна картка, надана саме для цих цілей. В той час як отримана Товариством картка надає право виключно на встановлення огорожі з метою охорони відповідної земельної ділянки, та не охоплює вирубку дерев та проведення інших підготовчих та будівельних робіт.

В свою чергу, відповідно до пп. 15.2.4 п. 15.2 Правил **протягом одного календарного дня з дати отримання контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою, заявник зобов'язаний поінформувати в письмовій формі про початок виконання заявлених робіт районну у місті Києві державну адміністрацію за місцем проведення робіт, а також власника (балансоутримувача) земельної ділянки та підприємства, організації та установи, повідомлення яких передбачено нормативно-правовими актами.**

3. Дана земельна ділянка була надана в оренду Товариству ще в 2007 році.

Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 416 ЦК України право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

З моменту передання Товариству в оренду спірної земельної ділянки з метою здійснення забудови пройшло вже майже 10 років, однак ні протягом перших 5 років дії даного договору ні в подальшому після його поновлення Товариством так і не було здійснено жодної забудови на даній ділянці. Більше того до 2016 року Товариством навіть не вживалось жодних заходів для оформлення документів необхідних для здійснення такої забудови.

4. Відповідно до п. а) ч. 1 ст. 96 ЗК України землекористувачі зобов'язані забезпечувати **використання землі за цільовим призначенням** та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Згідно даних Публічної кадастрової карти України цільове призначення земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:66:131:0034, наданої в користування Товариству, для розміщення та постійної діяльності органів МНС – код 03.14 відповідно до "Класифікації видів цільового призначення земель", затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 р. № 548, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.11. 2010 р. за № 1011/18306.

Однак як вбачається з Декларації дана земельна ділянка планується використовуватись Товариством для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом, що суперечить її цільовому призначенню та може служити додатковою підставою для розірвання Договору оренди.

5. Заплановане ТОВ "Центробудсервіс" будівництво відповідно до положень "Порядку віднесення об'єктів будівництва до IV і V категорії складності", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.04.2011 р. № 557 відноситься до IV або V категорії складності.

В свою чергу відповідно до п. 1 ч. 4 ст. 31 Закону обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, які належать до IV і V категорій складності, - щодо додержання нормативів з питань санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення.

З викладеного вбачається, що проект будівництва на спірній земельній ділянці мав пройти обов'язку експертизу. Нездійснення такої експертизи є порушенням вимог законодавства з боку Орендаря та відповідно ще однією з підстав для розірвання даного Договору оренди.

Всі вищезазначені обставини, а також враховуючи значний суспільний резонанс та супротив з боку мешканців сусідніх будинків, вбачаються достатніми підставами для вжиття Київською міською радою необхідних заходів для розірвання даного Договору оренди, зокрема в судовому порядку.

На підставі вищевикладеного та керуючись ст. 16 Закону України "Про статус народного депутата України", -

ПРОШУ:

1. Повідомити причини не надання відповіді на неодноразові звернення ТОВ "Центробудсервіс" щодо поновлення договору оренди земельної ділянки від 02.03.2007 р. (листи від 01.03.2011 р., 01.02.2012 р. та 05.11.2013 р.), зокрема не повідомлення про відмову в поновленні дії зазначеного договору.

2. Поінформувати:

- чи надавались (затверджувались) Київською міською радою, її виконавчим органом – Київською міською державною адміністрацією (її структурними підрозділами (департаментами)), вихідні дані для здійснення ТОВ "Центробудсервіс" будівництва на земельній ділянці, розташованій на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034, а також видавалась контрольна карта на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення в зв'язку з проведенням будівельних чи інших робіт на зазначеній земельній ділянці;

- чи наявна у Київської міської ради інформація про проведення експертизи проектної документації на здійснення будівництва на земельній ділянці на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034;

- чи сплачено ТОВ "Центробудсервіс" у повному обсязі відновну вартість зелених насаджень, визначену Актом обстеження № 136 від 28.07.2016 р. у розмірі 445 164,95 грн;

- чи отримувала Київська міська рада письмове повідомлення від ТОВ "Центробудсервіс" про початок виконання робіт по встановленню тимчасової огорожі для утримання земельної ділянки на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034 у належному санітарному стані;

- яке цільове та функціональне призначення земельної ділянки розташованої на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034.

3. Надати копії:

- проекту відведення земельної ділянки кадастровий № 8000000000:66:131:0034 ТОВ "Центробудсервіс" для будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом на проспекті Алішера Навої у Дніпровському районі м. Києва;

- наданих (затверджених) вихідних даних щодо здійснення забудови на земельній ділянці кадастровий № 8000000000:66:131:0034, розташованій на

проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва (у випадку їх надання);

- висновку експертизи проектної документації на здійснення будівництва на земельній ділянці на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034 (у випадку наявності);

- контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення в зв'язку з проведенням будівельних чи інших робіт на земельній ділянці кадастровий № 8000000000:66:131:0034, розташований на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва (у випадку її надання);

- документу, що підтверджує сплату ТОВ "Центробудсервіс" відновної вартості зелених насаджень у розмірі 445 164,95 грн згідно Акту обстеження № 136 від 28.07.2016 р.;

- містобудівної документації щодо визначеного цільового та функціонального призначення земельної ділянки кадастровий № 8000000000:66:131:0034, розташований на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва;

- листа-повідомлення направлено ТОВ "Центробудсервіс" до Київської міської ради про початок виконання робіт по встановленню тимчасової огорожі для утримання земельної ділянки на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва, кадастровий № 8000000000:66:131:0034 у належному санітарному стані;

4. Вжити невідкладних заходів для:

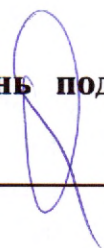
- зупинення незаконних дій з боку ТОВ "Центробудсервіс" на земельній ділянці кадастровий № 8000000000:66:131:003, розташований на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва та недопущення таких порушень в майбутньому;

- розірвання договору оренди земельної ділянки кадастровий № 8000000000:66:131:003, розташований на проспекті Алішера Навої Дніпровського району м. Києва від 02.03.2007 р., укладеного між Київською міською радою та ТОВ "Центробудсервіс" з підстав викладених у даному зверненні.

5. Про вжиті заходи та їх результати невідкладно повідомити мене.

З повагою

**Народний депутат України,
Перший заступник голови Комітету з питань податкової та митної політики**


_____ **А.В. Журжій**