



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-1153

06.04.2018

Київська місцева прокуратура № 7

Надсилаємо адресований Київській місцевій прокуратурі № 7 депутатський запит народного депутата України Бригинця О. М., оголошений на засіданні Верховної Ради України 6 квітня 2018 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Голові Верховної Ради України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додатки: депутатський запит на 7 арк. у 1 прим.;
матеріали на 69 арк. - тільки адресату.

А. ПАРУБІЙ



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5, Bryhynets.Oleksandr@rada.gov.ua, www.bryhynets.com

№ 444-17-2018-зп

"05" квітня 2018 р.

Київська місцева прокуратура № 7

вул. Костянтинівська, 19-Б,
м. Київ, 04071

Щодо можливо незаконного будівництва
багатоквартирного житлового будинку за
адресою: м. Київ, Подільський район, вул.
Вишгородська, 47-Ж

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

До мене як до народного депутата України звернулись мешканці будинків по вулиці _____ в Подільському районі м. Києва та інших будинків, які знаходяться поруч з парком «Крістова Гірка», з проханням допомогти їм вирішити ситуацію, яка виникла навколо можливо незаконного будівництва багатоквартирного житлового будинку за адресою м. Київ, Подільський район, вул. Вишгородська, 47-Ж, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:85:166:0003, яке відбувається в парку «Гірка Крістова».

За словами заявників, 29.12.2017 р. у парку «Крістова Гірка» за адресою: вул. Вишгородська 47-Ж почались підготовчі роботи до будівництва жилого комплексу, а саме: встановлення залізобетонного паркану та знищення майже 300 дерев. Громада мікрорайону виступає проти забудови паркової зони.

З наданої інформації та наявних документів вбачається наступне.

25.01.2007р. Київською міською радою було прийнято Рішення №51/712, яким 1) затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з об'єктами соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Вишгородській 47-Ж у Подільському районі м. Києва;

2) передано ТОВ «Київське будівельне підприємство №3», за умови виконання п. 4 цього рішення, у короткострокову оренду на 5 років земельну ділянку площею 1,09 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з об'єктами соціально-громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Вишгородській 47-Ж у Подільському районі м. Києва.

На виконання цього рішення між ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» та Київською міською радою було укладено Договір оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341 (далі – «Договір оренди»).

12.07.2012 р. Київською міською радою було прийнято Рішення №934/8271, яким 1) поновлено на 5 років Договір оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341; 2) внесено зміни до цього Договору, а саме: слова «Київське будівельне підприємство №3» замінити словами «Будінвест КМ».

На виконання цього рішення, 29.05.2017р. між Київською міською радою (Орендодавець), ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» (Первісний орендар) і ТОВ «Будінвест КМ» (Орендар) було укладено Додаткову угоду про поновлення та внесення змін до договору оренди (далі – «Додаткова угода від 29.05.2017р.»), згідно якої: 1) поновлено на 5 років Договір оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341; 2) внесено зміни до цього Договору, а саме: слова «Київське будівельне підприємство №3» замінити словами «Будінвест КМ»; 3) викладено Договір оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341 в новій редакції, згідно якої Київська міська рада передає в оренду вказану земельну ділянку ТОВ «Будінвест КМ».

Таким чином, фактично припинилось право користування земельною ділянкою ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» та відбулась передача в оренду іншій юридичній особі – ТОВ «Будінвест КМ».

1. Щодо незаконності поновлення договору оренди та передачі земельної ділянки ТОВ «Будінвест КМ».

Договір оренди земельної ділянки від 29.05.2017р. між Київською міською радою та ТОВ «Будінвест КМ», є незаконним та укладений Київською міською радою з перевищення владних повноважень, з огляду на наступне.

1.1. Відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Договір, за яким ТОВ «Будінвест КМ» було передано в оренду земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Вишгородська 47Ж, було укладено відповідно до рішення Київської міської ради від 12.07.2012р. №934/8271. Водночас, цим рішенням не передбачалось надання цієї земельної ділянки в оренду іншій особі - ТОВ «Будінвест КМ» та укладення з ним нового договору оренди земельної ділянки.

Отже, договір оренди було укладено з особою, стосовно якої відсутнє рішення органу місцевого самоврядування щодо передачі їй в оренду земельної ділянки з метою будівництва.

1.2. Відповідно до п. 10 Тимчасового порядку передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність у місті Києві (чинний на момент прийняття Рішення Київської міської ради від 12.07.2012р.) рішення Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду вважається таким, що втратило чинність, через

двадцять чотири місяці після набуття ним чинності, якщо відповідний договір оренди землі не укладено.

Таким чином, Рішення Київської міської ради від 12.07.2012р. №934/8271 втратило чинність в 2014 році, а тому укладення на його підставі Договору оренди з ТОВ «Будінвест КМ» майже через п'ять років є незаконним.

1.3. Відповідно до ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Земельна ділянка, передана в оренду ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» під будівництво, не використовувалась згідно її цільового призначення, а тому у Київській міській раді взагалі були відсутні підстави для поновлення Договору оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341. Крім того, орендарем фактично не використовувалась земельна ділянка протягом 5 років за цільовим призначенням та відповідно така особа не мала право на поновлення договору оренди.

1.4. Відповідно до частини другої статті 124 Земельного кодексу України (в редакції станом на час прийняття рішення Київської міської ради від 12.07.2012 N 934/8371 та укладення договору оренди з ТОВ «Будінвест КМ») передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу. При цьому, таким випадком, зокрема, є поновлення договору.

В зв'язку з цим, є підстави вважати, прийняття Київською міською радою в 2012 році рішення про поновлення договору з ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» та внесення змін в частині назви орендаря є нічим іншим як передача іншій особі земельної ділянки в оренду поза процедурою земельних торгів.

1.5. Поновлення договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» відбувається на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, а відтак договір оренди поновлюється з моменту закінчення строку, на який його було укладено, та продовжується на той самий строк, однак на новий період в часі, обмежений тим же терміном.

Відповідно до умов Договору оренди від 14.08.2007р. №85-6-00341, який було поновлено відповідно до Рішення Київської міської ради від 12.07.2012 N 934/8371, строк оренди становить 5 років і, відповідно, спливає 14.08.2012р. Отже, враховуючи те, що строк, на який його було поновлено, має рахуватися з дати закінчення строку попереднього договору оренди, то строк оренди вказаної земельної ділянки мав закінчитись 14.08.2017р. Натомість, 29.05.2017р. (за два місяці до закінчення строку оренди) Київський міський голова Кличко В.В. підписує договір оренди з ТОВ «Будінвест КМ» ще на 5 років. Таким чином, ТОВ «Будінвест КМ» фактично отримує в користування земельну ділянку розташовану за адресою: м. Київ, вул. Вишгородська 47Ж, не на 5 років, а на 10. Також звертає увагу на себе та обставина, що Додатковою угодою від 29.05.2017р. Договір оренди було викладено в іншій редакції з абсолютно новими умовами оренди, зокрема, передбачено право орендаря передати в суборенду цієї земельної ділянки (в договорі з ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» для цього необхідно було отримати письмову згоду орендодавця).

Поновлення договору в такій спосіб, а фактично передача земельної ділянки в оренду на абсолютно нових умовах, з іншою юридичною особою, без проведення конкурсу, є незаконним.

2. Щодо історичної цінності земельної ділянки, переданої для забудови ТОВ «Будінвест КМ».

Будівництво ТОВ «Будінвест КМ» планується в зеленій зоні парку «Крістєрова гірка» поруч з кінотеатром ім. Т.Г. Шевченко. Парк заснований в 1850 році Вільгельмом Крістєром, запрошеним з Південної Саксонії, Німеччина. Парк пам'ятник природи - є збереженою ділянкою паркового комплексу, де є столітні дерева, вільховий ліс, екзотичні дерева і чагарники. На території парку є кілька джерел. Рослинність парку включає 25 видів. Деревні насадження представлені дубом, липою, тополею, в'язом, ясенем і вербою. Особливу цінність представляють 150-річні каштани, 400-літні дуби. Тут знаходиться сквер кінотеатру ім. Т.Г. Шевченка. Це улюблене місце відпочинку жителів вулиці Вишгородська. У самому центрі цього парку 29.12.2017р. ТОВ «Будінвест КМ» було зрізано майже 300 здорових дерев, в тому числі і дуби, і ведеться влаштування котловану під підземний паркінг і багатоповерхового житлового комплексу. Це будівництво повністю змінює сформований століттями парк, від нього залишається тільки спогад. При цьому, викликає сумнів щодо дійсної відновної вартості зелених насаджень, що була сплачена ТОВ «Будінвест КМ» платіжним дорученням від 28.12.2017р. (копія додається).

При цьому, таке свавілля щодо вирубки багаторічних зелених насаджень відбувається тоді, коли Київська міська рада декларує занепокоєння щодо необхідності збереження територій зелених зон міста (рішення Київської міської ради від 06.07.2017р. №738/2900).

Видалення зелених насаджень відбулось у відповідності з Актом №340 обстеження зелених насаджень, що підлягають видаленню, складеного 06.12.2017р. (отриманого представником забудовника 27.12.2017р.). При цьому, враховуючи те, що планується видалення зелених насаджень на території площею більше 0,12 га, то відповідно до вимог ст. 13 ЗУ «Про екологічну експертизу» і постанови Кабінету Міністрів України від 28.08.2013р. №808 обов'язковою умовою є проведення екологічної експертизи (проводиться до видалення зелених насаджень).

Представник забудовника, а в подальшому й представник Управління екології та природних ресурсів КМДА, стверджуючи про наявність екологічної експертизи, посилається на Висновок №64 від 13.12.2017р. державної екологічної експертизи до матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище «Видалення зелених насаджень за адресою: вул. Вишгородська, 47Ж у Подільському районі м. Києва для потреб будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом» (додається). Водночас, зі змісту Еколого-експертної оцінки матеріалів ОВНС, якій було надано позитивну оцінку, вбачається, що матеріали ОВНС стосуються іншого акту обстеження видалення зелених насаджень, складеного 26.02.2017р. (обстеження проведено в 2015 році), і щодо вирубки 120 дерев.

Крім того, згідно Рішення Київської міської ради від 28.03.2002р. №370/1804 територія забудови потрапляє в межі Північного Історичного ареалу міста Києва.

Відповідно до вимог ч. 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток,

історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Відповідно до Акту обстеження земельної ділянки №18-0184-07 від 14.02.2018р., складеного Департаментом земельних ресурсів, встановлено, що ТОВ «Будінвест КМ» розпочато земляні роботи, а саме розпочато риття котловану. Водночас, Міністерством культури України не видавався дозвіл на проведення земляних робіт за вказаною адресою, а тому діяльність ТОВ «Будінвест КМ» є незаконною.

Особливу увагу звертає на себе також та обставина, що відповідно до Генерального плану міста Києва функціональне призначення земельної ділянки - територія громадських будівель та споруд. Вказана інформація також відображена в Містобудівних умовах і обмеженнях, затверджених 11.12.2017р. Департаментом містобудування та архітектури.

Відповідно до статті 29 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” та пункту 2.4 Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року №109 (чинні на момент видачі Містобудівних умов) невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні є самостійною підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень.

Враховуючи те, що наміри ТОВ «Будінвест КМ» і ТОВ «Екостандарт-Інвест» щодо будівництва житлового комплексу безумовно не відповідає містобудівній документації на місцевому рівні, а саме Генеральному плану м. Києва, то у Департаменту містобудування та архітектури були відсутні правові підстави для видачі відповідних містобудівних умов та обмежень.

3. Щодо передачі в оренду земельної ділянки компанії, що знаходилась під прямим контролем громадянина РФ.

Особливу увагу заслуговує та обставина, що на момент укладення Договору оренди з ТОВ «Будінвест КМ», кінцевим власником було зазначено громадянина РФ Зав'ялова М.О. Хоча 16.03.2017р. Київська міська рада прийняла рішення № 9/2231, яким рекомендувала всім підприємствам, установам та організаціям повністю припинити господарську діяльність і взаємовідносини з юридичними особами РФ та з будь-якими юридичними особами, які знаходяться під прямим чи опосередкованим контролем фізичних та юридичних осіб РФ, що прямо чи опосередковано здійснюють господарську діяльність в м. Києві (10.01.2018р. дані щодо кінцевого бенефіціара було змінено на Фогт Сільвію, Ліхтенштейн). Водночас, один з засновників ТОВ «Будінвест КМ» - ТОВ «ДКС», код ЄДРПОУ 30153341, має засновника офшорну компанію ТОВ "ЛІМЕКС ІСТЕБЛІШМЕНТ", яка, в свою чергу, володіє капіталом в інших компаніях РФ (ООО «ИНВЕСТСТРОЙ», ООО «ПУТОРАНАНЕФТЬ»).

Також занепокоєння викликає особа інвестора цього будівництва, а саме ТОВ «Екостандарт-Інвест», код ЄДРПОУ 41364951, засновником якого є

Вказана особа вже була помічена в будівельних скандалах (<http://kievvlast.com.ua/news/deputat-kievsoveta-direktor-spetszhilfonda-prosit-deneg-na->

dostrojku-razvalyuih-voze-shkoly-v-desnyanskom-rajone;

<http://nashigroshi.org/2018/01/09/poroshenkivtsi-daly-ulyublenij-prokladtsi-tretynu-milyarda-na-rozbudovu-litseyu-na-pecherskyh-lypkah/>).

Відповідні роздруківки надаються. Також з відкритих джерел вбачається, що є засновником ТОВ «Варда Спецбуд Монтаж», яка, в свою чергу, є фігурантом кримінальної справи, пов'язаної з відмиванням грошей.

Окремо, звертаю Вашу увагу на те, що первинне рішення щодо передачі в оренду ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» земельної ділянки під будівництво, за адресою: м. Київ, вул. Вишгородська 47ж, було підписано Київським міським головою Л. Черновецьким. Наразі, із ЗМІ вбачається, що стосовно нього порушено кримінальні справи, пов'язані з незаконним вилученням, зміною цільового призначення та передачі особливо цінних земель в оренду для будівництва. В даному випадку також має місце передача в оренду під будівництво земельних ділянок, розташованих в зеленій зоні історичного місця Гірка Крістера. Крім того, є підстави вважати, що рішення Київської міської ради від 12.07.2012р. про поновлення договору оренди без належних на то правових підстав, а саме: а) орендар не використовував земельну ділянку згідно її цільового призначення, б) поновлення договору відбулось майже через 2 роки після припинення права оренди; в) фактично поновлення договору мало місце в інтересах сторонньої особи – ТОВ «Будінвест КМ», що призвело до передачі їй земельної ділянки в обхід встановленої процедури. Викладені обставини дають підстави для висновку про те, що при прийнятті вказаних рішень, в діях осіб, які їх підписали, містяться ознаки злочину, передбаченого ст. 364 КК України «Зловживання владою або службовим становищем».

Таким чином, на підставі наведеного вище, керуючись положенням статті 7 Закону України «Про звернення громадян», статті 15 Закону України «Про статус народного депутата України», прошу:

1) Внести до Єдиного реєстру досудових розслідувань відомості щодо кримінального провадження за ознаками кримінальних правопорушень передбачених частиною 1 статті 364 КК України. Повідомити заявникам номер кримінального провадження у Єдиному реєстрі досудових розслідувань.

2) Провести відповідну перевірку вказаної вище інформації та вжити відповідних заходів з метою розірвання Договору оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341, укладеного між Київською міською радою та ТОВ «Київське будівельне підприємство №3» (в редакції додаткової угоди від 29.05.2017р.) та недопущення незаконного будівництва в зеленій зоні парку «Крістєрова гірка»;

3) Перевірити правомірність вирубки зелених насаджень, наявність відповідних дозвільних документів у ТОВ «Будінвест КМ» на таку вирубку, а також правильність проведеного розрахунку відновної вартості зелених насаджень;

4) Перевірити повноту та своєчасність сплати ТОВ «Будінвест КМ» орендної плати за користування земельною ділянкою, розташованою в м. Київ, вул. Вишгородська 47ж, починаючи з липня 2012р.

Додатки на 67 арк в 1 прим.:

1. Рішення Київської міської ради від 25.01.2007р. №51/712;
2. Рішення Київської міської ради від 12.07.2012р. №934/8271;

3. Договір оренди земельної ділянки від 14.08.2007р. №85-6-00341;
4. Додаткова угода про поновлення та внесення змін до договору оренди від 29.05.2017р.;
5. Акт №340 обстеження зелених насаджень, що підлягають видаленню, від 06.12.2017р.;
6. Платіжне доручення від 28.12.2017р. щодо часткової сплати відновної вартості зелених насаджень;
7. Висновок №64 від 13.12.2017р. державної екологічної експертизи до матеріалів ОВНС «Видалення зелених насаджень за адресою: вул. Вишгородська, 47Ж у Подільському районі м. Києва для потреб будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом»;
8. Акт обстеження земельної ділянки №18-0184-07 від 14.02.2018р.;
9. Лист Мінкультури №338/10/15-18 від 14.03.2018р.;
10. Містобудівні умови та обмеження від 11.12.2017р. №784;
11. Роздруківки з інтернет-ресурсів щодо ТОВ «Екостандарт-Інвест».
12. Депутатське звернення № 444-08-2018 від 18.01.2018 р.
13. Лист Київської міської ради № 08/281-371 від 13.02.2018 р.
14. Лист Київської міської ради № 08/281-171 від 26.01.2018
15. Депутатський запит № 11/10-1732 від 19.01.2018 р.
16. Лист КМДА № 001-644 від 05.03.2018 р.

Відповідь прошу надати мені та заявникам у встановлений чинним законодавством України строк.

З повагою

Олександр Бригинець
(Досвідчення № 444)