



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-1440

20.04.2018

Голові Київської міської
державної адміністрації

КЛИЧКУ В.В.

Шановний Віталію Володимировичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Левченка Ю. В., оголошений на засіданні Верховної Ради України 20 квітня 2018 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Голові Верховної Ради України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: депутатський запит на 6 арк. у 1 прим.

З повагою

А. ПАРУБІЙ



**НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ
ЛЕВЧЕНКО ЮРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ**

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5; тел.: (044)209-40-56; pryimalnia.levchenko@gmail.com

Вих. ЗТ-058-1604/2464

від 19.04.2018 року

**Голові Київської міської
державної адміністрації**

Кличку В.В.

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

*Щодо неприпустимості дій, які порушують
чинне законодавство, та недопущення
подовження незаконного договору оренди*

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

20 березня 2015 року Київська міська рада в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича уклала з ПАТ «ХК «Київміськбуд» договір оренди земельної ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська з Публічним акціонерним товариством «Холдингова компанія «Київміськбуд» (надалі – *Договір оренди*). У цей же день, 20.03.2015 року, була здійснена державна реєстрація права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про реєстрацію речового права №9126593.

Частиною 3 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що в разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється!

При цьому пунктом 6-1 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» закріплено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій.

Таким чином, вищезазначеним законом встановлена заборона на передачу з 01.01.2015 року в користування земельних ділянок комунальної власності, для яких не затверджено плану зонування та детального плану території.

Згідно з відповіддю, наданою мені Департаментом містобудування та архітектури від 27.10.2016 року №055-16687, план зонування та детальний план територій в районі вул. Святошинської у Святошинському районі міста Києва (код ділянки 75:225:108) відсутні.

Згідно з ч. 1 ст. 124 Земельного кодексу України, передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до статті 17 Закону України «Про оренду землі», об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

Отже, передача земельної ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська до ПАТ «ХК «Київміськбуд» була здійснена 20.03.2015 року на підставі підписаного Договору оренди від 20.03.2015 року, попри відсутність плану зонування та детального плану територій і чітку заборону Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на такі дії.

Згідно з частиною 3 статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування та їхні посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією України і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Вищевказаний незаконно підписаний Договір оренди було укладено строком на 3 роки, 20.03.2018 року він припинив свою дію.

Водночас, за наявною в мене інформацією, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської адміністрації) підготував позитивний висновок щодо продовження дії даного договору оренди.

Позитивний проект рішення щодо поновлення договору оренди на новий строк є неприпустимим із наступних підстав.

Відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Як зазначено в ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», **лише в разі належного виконання обов'язків** за умовами договору, орендар по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Аналогічне положення міститься і в самому Договорі оренди від 20.03.2015 року, а саме: абз. 5 п. 8.3 передбачено, що «після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, Орендар має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору».

Однак має місце неналежне виконання та невиконання взагалі Орендарем своїх обов'язків з Договором оренди.

Пунктом 8.4 Договору оренди передбачені обов'язки Орендаря, **серед яких не виконані або неналежно виконані наступні обов'язки:**

- 1) приступити до використання земельної ділянки в строк, установлений Договором, та після підписання цього Договору і Акта приймання – передачі Земельної ділянки та державної реєстрації права оренди даної Земельної ділянки.

Так, Акти приймання-передачі земельної ділянки було підписано 20.03.2015 року. Також 20.03.2015 року була здійснена державна реєстрація права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про реєстрацію речового права № 9126593. Проте досі, тобто протягом 3х років дії Договору оренди Орендар так і не приступив до використання земельної ділянки;

- 2) завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку.

Водночас відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 416 Цивільного кодексу України, право користування земельною ділянкою для забудови припиняється в разі невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Відповідно до правової позиції, висловленої новоствореним Верховним судом у справі № 910/5963/17 в постанові від 21 березня 2018 року, ч. 1 ст. 416 Цивільного кодексу України передбачає автоматичне припинення права землекористування у випадку невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Отже, забудовник не тільки не виконав обов'язку щодо завершення забудови в установлений строк, а й втратив право користування земельною ділянкою за Договором оренди від 20.03.2015 року.;

- 3) у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед органом доходів і зборів за місцезнаходженням Земельної ділянки про сплату орендної плати. Тобто визначальним при виконанні даного обов'язку вважається наявність звіту та дотримання строків щодо його подання. Однак звітів до Державної фіскальної служби чи її структурних підрозділів Орендар не подавав;
- 4) після подання до відповідного органу доходів і зборів податкової декларації з плати за землю, не пізніше 01 квітня та 01 жовтня поточного року, письмово інформувати Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київради (КМДА) про сплату орендної плати, надавши засвідчені печаткою та підписом керівника Орендаря підтверджуючі документи, а саме: податкову декларацію з відміткою органу доходів і зборів про внесення даних до електронної бази податкової звітності та платіжні документи з відповідною відміткою банку про сплату коштів. Однак таких документів Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київради (КМДА) Орендар не подавав;
- 5) абз. 12 п. 8.4. Договору оренди визначено низку вимог уповноважених органів, які має виконати Орендар, однак зазначені вимоги знову ж таки виконані не були, принагідно варто зауважити, що строк виконання вимог та строк дії погоджень закінчився.

Окрім того, Орендарем порушені інші обов'язки землекористувача, визначені чинним законодавством, зокрема, Земельним кодексом України, а саме:

- 6) п. г) ч. 1 ст. 96 Земельного кодексу України визначено обов'язок землекористувача не порушувати прав власників суміжних земельних

ділянок та землекористувачів. Однак даний обов'язок грубо порушувався Орендарем, зокрема найняті Орендарем особи здійснювали побиття мешканців суміжного до орендованої земельної ділянки житлового будинку, завдавали тілесні ушкодження, нищили майно, у т.ч. транспортні засоби мешканців даного будинку. За даними фактами відкрито кілька кримінальних проваджень, а також судами розглядаються цивільні позови власників транспортних засобів про відшкодування шкоди;

- 7) п. е) ч. 1 ст. 96 Земельного кодексу України визначено обов'язок землекористувача дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з установленням земельних сервітутів та охоронних зон. Зміст добросусідства визначено статтею 103 Земельного кодексу України, зокрема землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок, при яких власника та землекористувачам сусідніх земельних ділянок *завдається найменше незручностей*, а також зобов'язані *не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють* власникам та землекористувачам суміжних земельних ділянок *використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив)*. Однак Орендар не тільки не дотримувався принципу добросусідства, а й взагалі вдався до неприпустимого впливу та відверто злочинних дій, зокрема землекористувачам суміжної земельної ділянки – мешканцям житлового будинку на пров. Святошинському, 2 у м. Києві – представники Орендаря чинили неприпустимий вплив та незаконно обмежували проїзд на авто до власного будинку, більше того – мешканцям фізично чинилися перешкоди для входу до під'їздів власних будинків, тобто перешкоди в користуванні майном (квартирою) на суміжній земельній ділянці. Дані факти було зафіксовано представниками правоохоронних органів, які прибули на виклик, а також вони є предметом досудового слідства у рамках відкритих кримінальних проваджень за даними фактами. Також зазначене свідчить про порушення права сервітуту.
- 8) п. г) ч. 1 ст. 96 Земельного кодексу України визначено обов'язок землекористувача зберігати геодезичні знаки. Водночас варто зазначити, що на даній земельній ділянці геодезичні/межові знаки не збережено, що прямо свідчить про порушення обов'язків землекористувача.

Такі численні порушення обов'язків Орендаря за Договором оренди та обов'язків землекористувача свідчить про неможливість поновлення Договору оренди, адже, як було зазначено раніше, і частиною 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», і абз. 5 п. 8.3 Договору оренди передбачено, що Орендар має переважне право на поновлення Договору лише в разі належного виконання обов'язків.

Оскільки обов'язки за Договором оренди не тільки виконувалися неналежно, а й грубо порушувалися, поновлення Договору оренди суперечить вимогам чинного законодавства.

Окрім того, ще раз нагадую про незаконність Договору і порушення публічного порядку при його підписанні, зокрема укладення правочину, спрямованого на використання всупереч закону об'єктів комунальної власності.

Договір оренди було підписано всупереч ч. 3. ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності. Відтак пункт 18. Постанови Пленуму ВСУ «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» та стаття 228 Цивільного кодексу України підтверджують порушення публічного порядку при укладенні даного Договору, його незаконність, а отже, і неможливість поновлення незаконного та такого, що суперечить публічному порядку, договору.

Відповідно до ч. 5 статті 17 Закону України «Про статус народного депутата України», **народний депутат як представник державної влади у разі порушення прав, свобод і інтересів людини та громадянина, що охороняються законом, та інших порушень законності має право на місці вимагати негайного припинення порушення або звертатися з вимогою до відповідних органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, керівників підприємств, установ та організацій припинити такі порушення. Згідно з абз. 2 ч. 5 цієї ж статті, посадові особи органів державної влади, органів місцевого самоврядування, керівники підприємств, установ та організацій, а також працівники правоохоронних органів, до яких звернуто вимогу народного депутата про припинення порушення законності, зобов'язані негайно вжити заходів щодо усунення порушення. У разі невжиття заходів щодо усунення порушення посадові особи несуть дисциплінарну, адміністративну або кримінальну відповідальність у встановленому законом порядку.**

Принагідно **застерігаю від подальшого злочинного підписання** договорів чи інших правочинів, спрямованих на поновлення, подовження дії чи внесення змін до Договору оренди земельної ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська від 20 березня 2015 року й попереджаю, що такі дії містять склад злочину, передбаченого Кримінальним кодексом України.

Зважаючи на все вищезазначене, з метою забезпечення законності та захисту прав і законних інтересів територіальної громади міста Києва, на підставі повноважень народного депутата, –

ВИМАГАЮ :

- 1. Ужити всіх належних та необхідних заходів для недопущення винесення на розгляд Постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури проекту рішення про поновлення Договору оренди земельної ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська, укладеного 20 березня 2015 року між Київською міською радою та ПАТ «ХК «Київміськбуд» у зв'язку з порушенням орендарем своїх обов'язків, а також порушеннями чинного законодавства при укладенні договору.**
- 2. Надати доручення Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської адміністрації) підготувати негативний висновок щодо можливості поновлення вищевказаного договору оренди, а також підготувати проект рішення про відмову в поновленні Договору оренди земельної**

ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська, укладеного 20 березня 2015 року між Київською міською радою та ПАТ «ХК «Київміськбуд», у зв'язку з порушенням орендарем своїх обов'язків за договором та інших обов'язків землекористувача, а також зважаючи на порушення чинного законодавства при укладенні даного договору.

3. НЕ підписувати жодних договорів чи інших правочинів, спрямованих на поновлення, подовження дії чи внесення змін до Договору оренди земельної ділянки (код ділянки 75:225:108) за адресою вулиця Святошинська, укладеного 20 березня 2015 року між Київською міською радою та ПАТ «ХК «Київміськбуд», оскільки такі дії є незаконним та будуть мати ознаки службового злочину.

Відповідь на депутатський запит відповідно до статті 15 Закону України «Про статус народного депутата України» прошу надати мені на поштову адресу: 01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5, а також на електронну адресу: prymalnia.levchenko@gmail.com у 15-денний строк.

З повагою,
народний депутат України



Ю.В. Левченко
КОСВ (№421)