



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-33
12.12.2014

Генеральному прокурору України

ЯРЕМІ В.Г.

Шановний Віталію Григоровичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Гаврилюка М.В., оголошений на засіданні Верховної Ради України 12 грудня 2014 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: на 12 арк. у 1 прим.

З повагою

В. ГРОЙСМАН

ділянку та на право постійного користування договорів оренди землі» державна реєстрація договорів здійснюється шляхом внесення відповідних відомостей до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі. Згідно до Додатку до вказаного Порядку запис про державну реєстрацію договору оренди включає відомості про цільове призначення земельної ділянки. Державна реєстрація документа про зміни, внесені до договору оренди земельної ділянки, договору суборенди земельної ділянки (її частини) та відомостей про дострокове припинення їх дії здійснюється після державної реєстрації договору, до якого вносяться зміни або який достроково припиняється.

Відповідно до п.16 вищезазначеного Порядку Територіальний орган Держземагентства відмовляє у державній реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди земельної ділянки (її частини), якщо: 1) документи подані не в повному обсязі; 2) подані документи не відповідають вимогам, установленим цим порядком.

Відповідальність за достовірність, повноту та актуальність відомостей у Книзі записів у паперовому та в електронному вигляді покладається на заступника керівника територіального органу Держземагентства, відповідального за ведення державного реєстру земель.

Таким чином, посадовою особою Управління земельних ресурсів у Києво-Святошинському р-ні Київської [REDACTED] на підставі документів, що не відповідали вимогам, встановленим законодавством було внесено неправдиві відомості про цільове призначення земельної ділянки із кадастровим номером [REDACTED] до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі з метою проведення державної реєстрації договору оренди.

Спірний договір оренди, зареєстрований незаконно зі зміною цільового призначення, дозволив забудовнику у особі ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд»

розпочати будівельні роботи на майданчику на території міського парку ім. Т.Г.Шевченка. Усі ці дії відбувалися за підтримкою Боярського міського голови [REDACTED] та посадової особи ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд», підписи яких стоять на Договорі оренди.

Боярська міська громада, місцеві активісти постійно виступають проти забудови парку, влаштовують акції протесту. Під час останньої акції протесту було знесено паркан, який на ділянці встановив забудовник. Наразі зібрано більше понад 2000 підписів жителів міста Боярки, які висловили свою незгоду із будівництвом житла в міському парку. Протягом останніх років громада неодноразово зверталася до правоохоронних органів.

У листопаді 2013 року Заступник прокуратура Києво-Святошинського району Київської області звернувся з позовом до Господарського суду Київської області щодо визнання незаконними та скасування рішень Боярської міської ради, які сприяли укладенню договору оренди земельної ділянки між Боярською міською радою та ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» та визнання недійсним договору оренди і зобов'язання ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» повернути земельну ділянку, розташовану в міському парку ім. Т.Г.Шевченка, площею 0,7000 га, кадастровий номер: [REDACTED]. На жаль, заступник прокурора Києво-Святошинського району Київської області в своєму позові обминув згадування будь-яких документів чи фактів, які свідчили б про вищезазначені незаконні дії Боярської міської ради щодо зміни цільового призначення та незаконної реєстрації таких змін.

Перша та апеляційна інстанції задовольнили позов – визнали незаконними рішення Боярської міської ради, визнали недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,7000 га, з кадастровим номером: [REDACTED] що був укладений 17.12.2010 року між Боярською міською радою та ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» та зобов'язали ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» повернути земельну ділянку площею 0,7000 га з кадастровим номером: [REDACTED]. Обидві судові інстанції визнали факти порушення земельного законодавства, але ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» було подано

касаційну скаргу і 13 серпня 2014 року Вищий Господарський суд необґрунтовано та суб'єктивно повністю скасував попередні рішення обох інстанцій. На початку вересня 2014 року громада м. Боярки дізналась про те, що забудовник ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» буде продовжувати спроби забудови міського парку ім. Т.Г. Шевченка на підставі Постанови Вищого господарського суду від 13 серпня 2014 року.

29 листопада 2014 року в Боярці відбулося народне віче з метою захистити міський парк від незаконної забудови, громадськість висловила свою позицію шляхом голосування за підтримання резолюції протесту проти незаконного будівництва в парку ім. Т.Г.Шевченка багатоповерхівок.

З огляду на викладене, керуючись ст. 15 Закону України "Про статус народного депутата України", -

ПРОШУ :

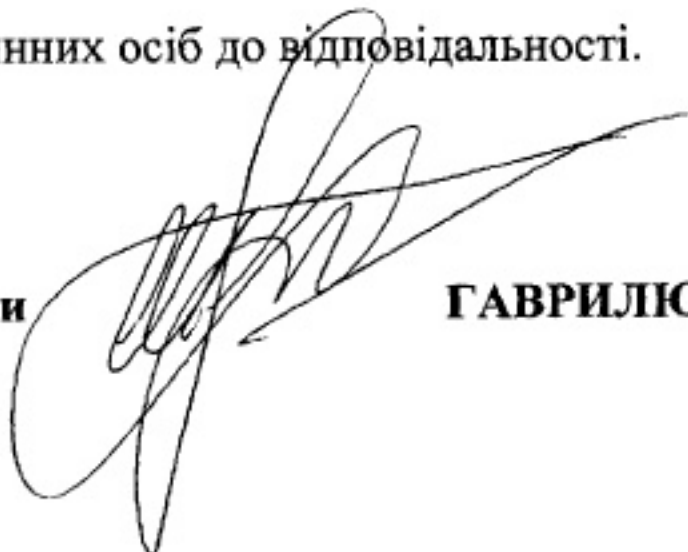
1. Організувати перевірку викладених фактів грубого порушення законодавства України в ході спроби незаконної забудови ділянки з кадастровим номером [REDACTED] за адресою Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка, вул. Богдана Хмельницького, 72-Б; про результати перевірки повідомити мене у термін визначений чинним законодавством;

2. За наслідками перевірки ухвалити відповідні рішення та внести на розгляд уповноважених органів відповідні акти, зокрема, за наявності підстав вжити заходів у порядку статті 214 КПК України та притягнути винних осіб до відповідальності та вчинити дії для скасування договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером [REDACTED] яка знаходиться за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка вул. Богдана Хмельницького, 72-Б, з підстав, передбачених статтею 21 Земельного кодексу України.

3. Організувати перевірку бездіяльності службових осіб Києво-Святошинської прокуратури в обставинах незаконної зміни цільового призначення та злочинної реєстрації договору від 03.07.2012 року зареєстрованого за №2641

про внесення змін до договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б посадовими особами Управління земельних ресурсів у Києво-Святошинському р-ні Київської обл. та за наслідками перевірки прийняти рішення про притягнення винних осіб до відповідальності.

З повагою
народний депутат України



ГАВРИЛЮК М.В.

12

33



НАРОДНИЙ

ДЕПУТАТ

УКРАЇНИ

м. Київ, вул. Грушевського, 5

« 03 грудня 2014 р.

№ 07/14

Генеральному Прокурору України

Яремі В.Г.

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

щодо перевірки законності надання в оренду Боярською міською радою земельної ділянки, площею 0,7000 га з кадастровим номером [REDACTED], яка знаходиться на території міського парку ім. Т.Г. Шевченка за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка, вул. Богдана Хмельницького, 72-Б.

До мене як до народного депутата України звернулися мої виборці, жителі 95 виборчого округу, представники громадських організацій м. Боярки Києво-Святошинського району з повідомленням про факти незаконних дій, вчинені місцевими чиновниками з метою спроби незаконної забудови багатоповерхівками міського парку ім. Т.Г.Шевченка. Аналіз документів, наданих активістами дає обґрунтовані підстави вважати незаконними дії посадових осіб органів місцевого самоврядування м. Боярки, Управління «Держземагенства» у Києво-Святошинському районі, що сприяли передачі в оренду ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» земельної ділянки площею 0,7000 га з кадастровим номером [REDACTED] яка знаходиться на території міського парку ім. Т.Г. Шевченка за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Боярка, вул. Богдана Хмельницького, 72-Б. Грубе порушення чинного законодавства змусило мене звернутися до Вас із проханням невідкладно організувати всебічну

повну та об'єктивну перевірку викладених нижче фактів.

При наданні в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності укладенню договору оренди має передувати рішення органу, що здійснює розпорядження землями державної чи комунальної власності. Процес надання спірної ділянки в оренду Боярською міською радою супроводжувався низкою рішень Боярської міської ради і розпочався ще в 2007 році, коли 7 червня Боярською міською радою було прийнято рішення №15/851 «Про надання дозволу на збір матеріалів погодження місця розташування земельної ділянки в оренду ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» в м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72 Б». Даним рішенням було надано дозвіл ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» на збір матеріалів погодження місця розташування земельної ділянки.

Рішенням №36/1706 1-го пленарного засідання чергової 36 сесії Боярської міської ради 5-го скликання від 10.12.2008 року матеріали погодження місця розташування затверджено, а також надано дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду терміном на 49 років.

У відповідності до ст. 19 Конституції України та ч.3 ст. 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Ст. 39 Земельного Кодексу України, імперативно встановлено, що використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Як визначено ст. ст. 1, 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року, генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної

документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій

Також, ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року передбачено, що планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів.

Рішенням №48/2728 чергової 48 сесії Боярської міської ради 5-го скликання від 04.06.2010 року земельну ділянку площею 0,7000 га, із кадастровим номером [REDACTED], що розміщена за адресою: м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б, передано ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» в довгострокову оренду терміном на 49 років для будівництва житлово-готельного комплексу зі спортивно-розважальним центром.

На підставі вищезазначеного рішення, 17.12.2010 року між Боярською міською радою та ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» укладено договір оренди вказаної земельної ділянки (зареєстрований в реєстрі №2486).

14.06.2012 року VI скликанням чергової 21 сесії Боярської міської ради прийнято рішення №21/1094 «Про внесення змін в рішення 48 сесії Боярської міської ради V скликання від 04.06.2010 року №48/2728 «Про затвердження проекту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду терміном на 49 років під розміщення спортивно-готельного комплексу в м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б, ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд».

На підставі вказаного рішення Боярської міської ради №21/1094 від 14.06.2012 року укладено договір від 03.07.2012 року про внесення змін до договору оренди земельної ділянки (зареєстрований в реєстрі №2641).

У судовій практиці, зокрема, в оглядовому листі ВГСУ «Про деякі питання

практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок» від 30.11.2007 р. №01-8/918 склався підхід, за яким рішення компетентного органу про надання землі в оренду та відповідний договір оренди земельної ділянки є пов'язаними юридичними фактами. У разі визнання недійсним рішення компетентного органу про надання земельної ділянки в оренду суди вважають, що недійсним є і укладений на його підставі договір, оскільки волевиявлення учасника правочину не відповідає його внутрішній волі (ч.3 ст. 203 ЦКУ). Вищенаведені рішення Боярської міської ради прийняті з порушенням вимог законодавства, а тому повинні бути визнані незаконними та скасовані, що пояснюється наступним:

1). Незаконне надання земельної ділянки в оренду.

- згідно ч. 1 та ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України (в редакції, що діяла на момент прийняття рішення від 04.06.2010 року за №48/2728) передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. 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.

- відповідно до ч. 2 та ч. 3 ст. 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій); використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями; будівництва об'єктів, що в повному обсязі

здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам; надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв у тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні; надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала; будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); створення озелених територій загального користування; будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і проти селевих споруд); передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва; надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування; розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з

мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала; поновлення договорів оренди землі; надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом. Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу.

Враховуючи вищезазначене, земельна ділянка площею 0,7000 га, що розміщена за адресою м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б не відноситься до ділянок, які не підлягають продажу на конкурентних засадах, а тому не могла бути передана в оренду без проведення земельного аукціону. Проте Боярська міська рада передала в оренду спірну земельну ділянку площею 0,7000 га, із кадастровим номером [REDACTED], що розміщена за адресою м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б без проведення земельних торгів і таким чином грубо порушила вимоги ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України.

З урахуванням вищенаведених обставин, рішення Боярської міської ради від 04.06.2010 року №48/2728 «Про затвердження проекту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду терміном на 49 років під розміщення спортивно-готельного комплексу в м. Боярка, вул. Б. Хмельницького, 72-Б, ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» не відповідає вимогам чинного законодавства України на момент його прийняття, зокрема приписам Земельного кодексу України.

2). Незаконна зміна цільового призначення земельної ділянки.

Однією з істотних умов договору оренди земельної ділянки згідно із ч.1 ст.15 ЗУ «Про оренду землі» є цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду. У випадках зміни цільового призначення укладенню договору оренди землі повинна передувати розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ст. ст.123, 124 ЗКУ). Звертаю Вашу увагу, що в рішенні №48/2728 чергової 48 сесії Боярської міської ради 5-го скликання від 04.06.2010 року було зазначено про те, що земельну ділянку площею 0,7000 га

передати ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» в довгострокову оренду терміном на 49 років під розміщення спортивно-готельного комплексу в м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б. Тобто, цільове призначення було вказано як **«під розміщення спортивно-готельного комплексу»**.

А в рішенні №21/1094 від 14.06.2012 року Боярської міської ради VI скликанням чергової 21 сесії «Про внесення змін в рішення 48 сесії Боярської міської ради V скликання від 04.06.2010 року №48/2728 «Про затвердження проекту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки в довгострокову оренду терміном на 49 років під розміщення спортивно-готельного комплексу в м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б, ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд»» зазначено про внесення змін в рішення 48 сесії Боярської міської ради V скликання від 04.06.2010 року №48/2728, а саме: *передати ТОВ «Києво-Святошинськмехбуд» в довгострокову оренду терміном на 49 років для будівництва житлово-готельного комплексу із спортивно-розважальним центром в м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б.* Тобто, фактично відбулась зміна цільового призначення земельної ділянки з визначення **«під розміщення спортивно-готельного комплексу»** на абсолютно інше **«для будівництва житлово-готельного комплексу із спортивно-розважальним центром»**.

При цьому Боярською міською радою була порушена процедура зміни цільового призначення земель, визначена діючим на момент вчинення цих дій законодавством, зокрема, джерелом відомостей про цільове призначення має бути виключно відповідний проект землеустрою, виготовлений для нового цільового призначення. Відповідно до статті 1 ЗУ «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Відповідно до п.2 «Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», затвердженого Постановою КМУ від 26.05.2004 N677, у редакції, чинній на момент вчинення злочину, проект землеустрою має виготовлятися при зміні цільового призначення ділянки. Відповідно до ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», невід'ємною частиною

договору оренди землі є проект землеустрою.

Таким чином, рішення №21/1094 від 14.06.2012 року Боярської міської ради VI скликанням чергової 21 сесії про зміну цільового призначення у вищезазначений спосіб є незаконним.

На підставі вказаного рішення Боярської міської ради №21/1094 від 14.06.2012 року укладено договір від 03.07.2012 року про внесення змін до договору оренди земельної ділянки зареєстрованого за №2641, в якому зміна цільового призначення земельної ділянки відбулась способом викладення абзацу другого п.п.1.1, пункту 1 Договору оренди від 17 грудня 2010 року в іншій редакції: **цільове призначення земельної ділянки – для будівництва житлово-готельного комплексу із житлово-розважальним центром.**

3). Незаконна державна реєстрація.

Відповідно до ч. 1 ст.20 ЗУ «Про оренду землі», ч. 5 ст.126 ЗКУ договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Саме після державної реєстрації він набирає чинності (ст.18 Закону, ст. 210 ЦКУ). 28 серпня 2012 року посадовою особою Управління земельних ресурсів у Києво-Святошинському р-ні Київської обл. Федоренко А.В. було здійснено реєстрацію договору від 03.07.2012 року зареєстрованого за №2641 про внесення змін до договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б.

Згідно зі статтею 202 Земельного Кодексу державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Державний реєстр земель складається з двох частин: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Відповідно до чинної на момент вчинення державної реєстрації (станом на 28.08.2012 р.) Договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Боярка, вул. Б.Хмельницького, 72-Б Постанови КМУ N1021 від 09.09.2009 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну