



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-939

01.04.2016

Директору Департаменту державної
архітектурно-будівельної інспекції у
місті Києві

ГОРОБЧЕНКО Л.А.

Шановна Лесю Анатоліївно!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Левченка Ю. В., оголошений на засіданні Верховної Ради України 1 квітня 2016 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додаток: депутатський запит на 8 арк. у 1 прим.

З повагою

В. ГРОЙСМАН

939



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5; тел.: +38(044)209-40-56; pryimalnia.levchenko@gmail.com

Вих. № К-0800
Від 31.03.2016р.

**Голові
Київської міської державної
адміністрації
Кличку В.В.**
01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

**Директору
Департаменту Державної
архітектурно-будівельної інспекції
України у м. Києві
Горобченко Л.А.**
01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 26

**Першому заступнику
Прокурора міста Києва
Валендюку О.С.**
03150, вул. Предславинська, 45/9

Щодо порушення норм містобудування та благоустрою населених пунктів Товариством з обмеженою відповідальністю «Місто-Буд-Інвест» по вулиці Річній, 4, що призвели до створення загрози життю мешканців прилеглих житлових багатоквартирних будинків та завдання суттєвої шкоди навколишньому середовищу у Шевченківському районі міста Києва

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

До мене як до народного депутата України звернулися мешканці житлових будинків, розташованих у Шевченківському районі міста Києва (вул. Золотоустівська, 50, Золотоустівська, 52, вул. Дмитрівська, 45, вул. Дмитрівська, 69 та вул. Річна, 3) з проханням вжити заходів з приводу незаконного будівництва «Житлово-офісного комплексу з паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення», яке ведеться за адресою: м. Київ, вул. Річна, 4 (замовник будівництва - ТОВ «Місто-Буд-Інвест», підрядник - ТОВ «БК

«Азур Груп», проектувальник - ТОВ «Архіматика», земельна ділянка - 0,43 га, кадастровий номер - 8000000000:88:133:0006).

Вказане будівництво є незаконним та таким, що суттєво порушує права та законні інтереси мешканців сусідніх будинків, здійснюється на прилеглій до будинків території, порушує її благоустрій та може призвести до руйнування існуючих будинків, що підтверджується наступним.

1. У Декларацію про початок виконання підготовчих робіт №КВ030153351184, подану замовником будівництва, були внесені недостовірні відомості, а саме в Декларації вказано, що об'єкт будівництва належить до III категорії складності, тоді як його поверховість (22 поверхи та підземний паркінг) свідчить про більш високу категорію складності.

Відповідно до ч. 2 ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» категорія складності об'єкта будівництва визначається відповідно до державних будівельних норм та стандартів на підставі класу наслідків (відповідальності) такого об'єкта будівництва.

Згідно з п. 22 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженим постановою КМУ від 13.04.2011 р. № 466 (в редакції постанови КМУ від 26.08.2015 р. №747) у разі виявлення органом державного архітектурно-будівельного контролю недостовірних даних (встановлення факту, що на дату реєстрації декларації інформація, яка зазначалася в ній, не відповідала дійсності, та/або виявлення розбіжностей між даними, зазначеними у декларації), наведених у зареєстрованій декларації, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту або будівельного паспорта, реєстрація такої декларації підлягає скасуванню органом державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно до ч. 9 ст. 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» декларацію про початок виконання підготовчих робіт може бути скасовано органом державного архітектурно-будівельного контролю, який її зареєстрував, зокрема, у разі встановлення під час перевірки порушень вимог містобудівної документації, містобудівних умов та обмежень, невідповідності об'єкта будівництва проектній документації на будівництво такого об'єкта та вимогам будівельних норм, державних стандартів і правил, порушень містобудівного законодавства у разі невиконання вимог приписів посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю.

2. Незважаючи на те, що замовником здійснюється будівництво об'єкту IV категорії складності та на нестабільних місцевих ґрунтах (район знаходиться в руслі річки Скоморох-Либідь та в зоні пливунів), ним не було проведено обов'язкової експертизи проекту будівництва об'єкту.

Так, відповідно до ч. 4 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 10 Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. №560, обов'язковій експертизі підлягають проекти будівництва об'єктів, що:

- належать до IV і V категорії складності, - щодо дотримання вимог до їх міцності, надійності, довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, екології, охорони праці, енергозбереження, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки;
- споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, - щодо їх міцності, надійності та довговічності.

3. Будівництво з риттям нового котловану під новий фундамент ведеться на відстані до 5-10 метрів від сусіднього житлового будинку №50 по вул. Золотоустівській, що суперечить державним будівельним нормам, державним стандартам та правилам.

4. Будівництво об'єкту не відповідає положенням містобудівної документації міста Києва (генеральному плану, плану зонування територій, детальному плану територій) - відсутній детальний план території, гранично допустима висота будівлі не відповідає нормам забудови, на генплані забудови міста Києва будівництво даного об'єкта не передбачено, громадські слухання щодо забудови земельної ділянки 8000000000:88:133:0006 багатопверховими будівлями не проводились.

Відповідно до ч. 2, 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Згідно з ч. 4 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Частиною 1 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Відповідно до ч. 1, 2 ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» громадським слуханням підлягають розроблені в установленому порядку проекти містобудівної документації на місцевому рівні: генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій. Затвердження на місцевому рівні містобудівної документації, зазначеної у частині першій цієї статті, без проведення громадських слухань щодо проектів такої документації забороняється.

5. Спорудження 22-ох поверхового будинку у безпосередній близькості до існуючих будинків (по вул. Золотоустівська, 50, Золотоустівська 52, вул. Дмитрівська, 45, вул. Дмитрівська, 69 та вул. Річна, 3) призведе не лише до

перевантаження ґрунтів, але й до порушення норм освітленості у прилеглих будинках.

Згідно з ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

- розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з вихідними даними на проектування, з дотриманням державних стандартів, норм і правил;
- розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів;
- раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок;
- охорона культурної спадщини, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів;
- урахування державних та громадських інтересів при плануванні та забудові територій;
- урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;
- інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;
- участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій;
- захист прав громадян та громадських організацій згідно із законодавством.

Отже, всупереч законодавству України, будівництво нового об'єкту по вул. Річній, 4 жодним чином не враховує законні інтереси власників будівель, що оточують місце будівництва.

6. Внаслідок незаконного будівництва 22-ох поверхового будинку була привласнена прибудинкова територія прилеглих будинків (по вул. Золотоустівська, 50, Золотоустівська 52, вул. Дмитрівська, 45, вул. Дмитрівська, 69 та вул. Річній, 3), що позбавило мешканців місця для облаштування зони відпочинку або дитячого майданчику.

7. Протягом березня 2016 року забудовником було знищено на території незаконної забудови зелені насадження у кількості 31 одиниці, чим порушено вимоги ч. 4 ст. 13 Закону України «Про екологічну експертизу».

Так, відповідно до ч. 4 ст. 13 Закону України «Про екологічну експертизу» здійснення державної екологічної експертизи є обов'язковим для видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку. Перелік видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, встановлюється Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, і центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я.

Згідно з п. 29 Переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, затвердженого постановою КМУ від 28.08.2013 р. №808, вирубка дерево-чагарникової рослинності (за винятком вирубки, пов'язаної з веденням лісового господарства) на території площею більше 0,12 гектара є видом діяльності, що становить підвищену екологічну небезпеку, а значить потребує здійснення державної екологічної експертизи.

У зв'язку з хаотичною забудовою вулиці Золотоустівської та виведенням її на перехрестя з вулицею Чорновола, вулиця протягом цілого дня перевантажена автомобільним транспортом, що негативно впливає на санітарні норми повітря навколо житлових будинків, знищення багаторічних насаджень в такій ситуації загострило дану проблему.

8. Земельна ділянка, на якій здійснюється незаконне будівництво, була передана в оренду ТОВ «Місто-Буд-Інвест» з порушенням вимог законодавства України.

Мені як народному депутату України стало відомо, що першочергово земельну ділянку, площею 0,43 га, на вул. Річній, 4 було надано у короткострокову оренду на 5 років Головному управлінню культури і мистецтв виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) для будівництва та обслуговування офісного комплексу з паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями (рішення КМР від 25.12.2008 р. №1025/1025).

Однак, в подальшому вказана земельна ділянка без проведення будь-яких земельних торгів (аукціону), була передана у короткострокову оренду на 5 років Товариству з обмеженою відповідальністю «Місто-Буд-Інвест» (рішення КМР від 29.10.2009 р. N2679/2748; договір оренди земельної ділянки від 30.04.2010, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу КМР (КМДА) 14.05.2010 за №91-6-00899).

Відповідно до ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України (в редакції, яка діє з 05.08.2009) 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.

В період часу з 14.05.2010 по 01.04.2015 на переданій в оренду ТОВ «Місто-Буд-Інвест» земельній ділянці будь-які роботи не проводились, будівництво не здійснювалось.

Незважаючи на вищезазначене, 02 квітня 2015р. Київською міською радою приймається рішення №372/1237, згідно з яким:

- поновлено на 5 років договір оренди земельної ділянки від 14.05.2010 №91-6-00899 площею 0,4300 га (у тому числі в межах червоних ліній, кадастровий номер 8000000000:88:133:0006), укладений між Київською міською радою і ТОВ «Місто-Буд-Інвест» на вул. Річній, 4 у Шевченківському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 24.12.2009 N 1337/3406 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 29.10.2009 N 679/2748» (справа А-21517);
- змінено вид використання земельної ділянки площею 0,4300 га (кадастровий номер 8000000000:88:133:0006) та дозволено її використання для будівництва та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями.

На підставі вказаного рішення КМР, 28 травня 2015 р. між Київською міською радою та ТОВ «Місто-Буд-Інвест» було укладено Угоду про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки.

Є підстави вважати, що поновлення ТОВ «Місто-Буд-Інвест» на 5 років договору оренди земельної ділянки та зміна виду використання земельної ділянки є незаконним, оскільки суперечить ч. 3 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статтям 20, 39, 123 Земельного кодексу України та правовій позиції Верховного Суду України, викладеній у постановках ВСУ від 05.03.2013 у справі №21-417а12 та від 08.04.2015 у справі №6-32цс15.

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

Як відомо, детальний план території, на якій розташована земельна ділянка, передана для містобудівних потреб ТОВ «Місто-Буд-Інвест», у встановленому законом порядку затверджено не було, а відтак на підставі вищенаведеної законодавчої заборони Київська міська рада не мала права поновлювати ТОВ «Місто-Буд-Інвест» на 5 років договір оренди земельної ділянки та ще й змінювати при цьому вид використання земельної ділянки, фактично дозволяючи непогоджене з компетентними органами будівництво невідомого об'єкту.

Відповідно до правової позиції Верховного Суду України, викладеної у постановках від 05.03.2013 у справі №21-417а12 та від 08.04.2015 у справі №6-32цс15, виходячи з принципу ЗК України щодо раціонального використання та охорони земель, зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися у порядку, встановленому для зміни цього цільового призначення землі. Обов'язковою умовою дотримання встановленої процедури зміни цільового призначення земельної ділянки є складання або перепогодження (у випадку якщо зміні цільового призначення підлягає вся земельна ділянка, а не її частина) проекту відведення земельної ділянки з місцевими органами виконавчої влади (районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини), а також підлягає державній землепорядній експертизі».

Всупереч наведеній позиції, яка є обов'язковою для всіх державних органів, Київська міська рада змінила ТОВ «Місто-Буд-Інвест» вид використання земельної ділянки без складання та погодження проекту відведення земельної ділянки з місцевими органами виконавчої влади (районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним тарно-епідеміологічним органами, органом містобудування й архітектури та охорони турної спадщини), а також без державної землепорядної експертизи.

Статтею 38 ЗК України передбачено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови (стаття 39 ЗК України).

Відповідно до ч. 2 ст. 20 ЗК України зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Відповідно до ч. 1 ст. 123 ЗК України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Відповідно до п. 7 ст. 33 Рішення КМР від 28.02.2013 №63/9120 «Про Тимчасовий порядок передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві» (із змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 04.03.2015 №195/1060) у разі зміни меж (формування нової земельної ділянки) або зміни цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється за результатами розгляду проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди, встановленому розділами 2 і 4 цього Порядку.

Враховуючи вищезазначене та відповідно до норм Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельного кодексу України та Закону України «Про статус народного депутата України» прошу:

1. Голову Київської міської державної адміністрації:

- провести перевірку території за адресою вул. Річна, 4 щодо стану благоустрою, а також додержання ТОВ «Місто-Буд-Інвест» законодавства у сфері благоустрою населених пунктів;
- вжити інших заходів в межах повноважень, щодо зупинення будівельних робіт по вул. Річна, 4 оскільки вони порушують стан благоустрою міста та завдають шкоду мешканцям прилеглих будинків;
- надати інформацію та копії відповідних документів, на підставі яких земельна ділянка знаходиться у користуванні ТОВ «Місто-Буд-Інвест»;
- надати копію Містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки ТОВ «Місто-Буд-Інвест»;
- провести перевірку та надати висновки щодо дотримання ТОВ «Місто-Буд-Інвест» містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою вул. Річна, 4;

- надати правову оцінку процедурі передачі Київською міською радою Товариству з обмеженою відповідальністю «Місто-Буд-Інвест» земельної ділянки площею 0,4300 га (кадастровий номер 8000000000:88:133:0006) на вул. Річній, 4 у Шевченківському районі м. Києва для будівництва та обслуговування житлово-офісного комплексу з паркінгом та вбудовано-прибудованими приміщеннями;
- у межах своїх повноважень як Голови Київської міської державної адміністрації та Київського міського голови вжити інших необхідних заходів з метою усунення порушень вимог законодавства ТОВ «Місто-Буд-Інвест», а також притягнення винних осіб до відповідальності.

2. Директора Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції України у м. Києві:

- провести перевірки дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності ТОВ «Місто-Буд-Інвест» на об'єкті будівництва за адресою вул. Річна, 4;
- здійснити перевірку дотримання землекористувачем вищезазначеної ділянки вимог законодавства у сфері містобудування та перевірку законності ведення будівельних робіт;
- надати копії дозвільних документів на підставі яких здійснюються будівельні роботи ТОВ «Місто-Буд-Інвест»;
- у межах своїх повноважень ужити інших необхідних заходів з метою усунення порушень вимог законодавства, а також притягнення винних осіб до відповідальності.

3. Першого заступника Прокурора міста Києва

- з огляду на вищезазначені факти самоправного порушення ТОВ «Місто-Буд-Інвест» норм Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Земельного кодексу України прошу вважати даний депутатський запит повідомленням про злочин, відкрити кримінальне провадження за статтею 356 КК України та внести відомості про вчинене кримінальне правопорушення до Єдиного реєстру досудових розслідувань;
- у межах своїх повноважень ужити інших необхідних заходів з метою усунення порушень вимог чинного законодавства, а також притягнення винних осіб до відповідальності, зокрема щодо можливого незаконного заволодіння відповідною земельною ділянкою.

Відповідь про результати розгляду депутатського запиту відповідно до ст. 16 Закону України «Про статус народного депутата України» прошу надати мені у 10-ти денний строк.

**З повагою,
народний депутат України**



Ю.В. Левченко

Росв N427