08/231-2192/ПР
20.09.2017

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

V СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____

ПРОЕКТ

Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва

Відповідно до статей 9, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статті 651 Цивільного кодексу України, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування», статті 31 Закону України «Про оренду землі», статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», статті 26, 29, 31, 35, 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Історико-містобудівного опорного плану міста Києва, який входить до складу Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, пунктів 5.1, 8.1, 8.3, 8.4, 11.4-11.6 договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, а також зважаючи на порушення Орендарем умов договору оренди, завдання шкоди територіальній громаді міста Києва шляхом спричинення шкоди культурній та археологічній спадщині – пам'ятці місцевого значення, завдання шкоди зеленим насадженням, що мають статус парків, у зв'язку з численними та грубими порушеннями містобудівного та пам'яткоохоронного законодавства, будівельних норм, державних стандартів та правил, що встановлено спеціально уповноваженими органами, невиконання вимог компетентних органів, недопуск компетентних органів до перевірки та відмовою надати документи для перевірки, порушення законодавства про охорону археологічної спадщини, а також зважаючи на порушення інших обов'язків землекористувача, установлених договором та чинним законодавством, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розірвати договір оренди земельної ділянки площею 2,6904 га (кадастровий номер 8000000000:91:107:0022) від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331 «Про передачу приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва».

2. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):

2.1. Вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з реєстрації договору оренди, що визначений пунктом 1 цього рішення.

2.2. Проінформувати приватне підприємство «Будівельна компанія «СОМПЕКС» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності.

3. Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради С. Кутняк

Депутат Київської міської ради І. Картавий

Депутат Київської міської ради П. Антоненко

ПОГОДЖЕНО:

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування О. Міщенко

Секретар постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування І. Картавий

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради В. Слончак

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331 «Про передачу приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва» Київська міська рада (далі – Орендодавець) уклала з приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» (далі – Орендар) договір оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:91:107:0022) (далі – Договір).

І. У пункті 5.1 Договору встановлено, що на земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення.

Водночас, відповідно до даних Містобудівного кадастру міста Києва, що підтверджується відповідним витягом на зазначену земельну ділянку (копія додається), частина території зазначеної земельної ділянки належить до зелених насаджень загального користування та території існуючих парків. Окрім того, відповідно до Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.05.2005 № 806/3381, чинність якої продовжена до 2017 року рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 № 572/572, зазначена земельна ділянка потрапляє до зелених насаджень.

Як підтверджено листом Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 29.05.2017 № 064-5685 (копія відповіді додається), проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки (щодо зміни цільового призначення із зелених насаджень на житлову чи громадську забудову) Департамент не отримував та не погоджував.

Відтак забудова земельної ділянки, на якій розташовані зелені насадження загального користування та територія існуючих парків, а також нездійснення зміни цільового призначення шляхом розробки, погодження та прийняття відповідного проекту землевідведення є порушенням обмежень щодо використання земельної ділянки згідно з п. 5.1 Договору та обов'язків

землекористувача, визначених чинним законодавством, зокрема статтею 96 Земельного кодексу України.

II. Відповідно до пункту 8.3 Договору, Орендар має право за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди.

Як підтверджено актом обстеження містобудівної ситуації на території історичного ареалу м. Києва від 29.06.2017 (копія додається), на території даної земельної ділянки розміщена тимчасова дерев'яна споруда та металевий гараж.

Водночас Орендар у порушення вищевказаної вимоги пункту 8.3 Договору не отримав письмову згоду від Київської міської ради як Орендодавця, чим порушив умови Договору.

III. Згідно з пунктом 8.4 Договору, Орендар зобов'язаний **завершити забудову** земельної ділянки в строк, установлений проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але **не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору**.

Також пункт 8.4 Договору містить інший обов'язок Орендаря – приступити до використання земельної ділянки в строк, установлений договором, та після підписання й реєстрації договору.

Необхідно наголосити, що це є різні зобов'язання за договором і вони виділені окремо в пункті 8.4 Договору.

Варто зазначити, що в господарській справі № 910/27023/14 розглядалося питання законності розірвання Київською міською радою Договору із приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС».

При цьому в постанові Вищого господарського суду України від 19.07.2016 (копія додається) в даній справі чітко підтверджено право Київської міської ради на одностороннє розірвання Договору, проте підстави для розірвання були іншими, аніж пропонується даним проектом рішення: несплата орендної плати та невикористання земельної ділянки. Оскільки Орендар у ході судового процесу сплатив заборгованість з орендної плати, та були наявні докази у справі про те, що Орендар приступив до використання земельної ділянки, то, не заперечуючи право Київської міської ради на одностороннє розірвання Договору на підставі положень Договору, суд визнав незаконним рішення Київської міської ради про розірвання Договору, адже не було підтверджено порушень Договору станом на дату розгляду касації, а також не було підтверджено шкоду, завдану Київській міській раді та територіальній громаді міста Києва діями Орендаря.

У порівняння до вищезазначеного, даний проект рішення ґрунтується не на порушенні обов'язку почати використовувати земельну ділянку, а іншого – **завершити** забудову не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору.

Відповідно до чинного законодавства (Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2015 р. № 750), прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом

об'єктів здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю поданої замовником **декларації** про готовність об'єкта до експлуатації або на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі відповідними органами державного архітектурно-будівельного контролю **сертифіката** (залежно від класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва).

Зі спливом 3-річного строку з моменту державної реєстрації Договору, орендодавець не отримав ні декларації про готовність об'єкта до експлуатації, ні сертифіката, виданого на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації.

Більше того, з моменту реєстрації Договору минуло майже 10 років, проте Орендар не отримав не лише документи про завершення будівництва, він навіть не отримав документи, які дають право на ведення **будівельних робіт**, а також не розпочав будівництво.

Так, документ, який фігурував у вищенаведеній судовій справі – декларація про початок підготовчих робіт – дійсно може свідчити про початок використання земельної ділянки, проте зовсім не може свідчити про початок будівельних робіт.

Відповідно до ч. 3 ст. 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (у редакції, чинній до 10.06.2017), **зареєстрована декларація про початок виконання підготовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт**. Згідно зі ст. 36 цього ж Закону, документом, який дає право на виконання робіт такої категорії (класів наслідків) є дозвіл на виконання будівельних робіт.

IV. Відповідно до пункту 8.4 Договору, Орендар зобов'язаний забезпечити вільний доступ до земельних ділянок представнику контролюючих органів. Проте даний обов'язок також було порушено Орендарем.

Зазначене підтверджується відповіддю від 05.05.2017 № 073-3935 від Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва (копія додається), які через це не змогли здійснити перевірку суб'єкта містобудування на предмет дотримання містобудівного законодавства, відтак звернулися по допомогу до поліції (що теж підтверджується даною відповіддю).

Також факт перешкоджання здійснення перевірки підтверджується відповіддю від 06.06.2017 № 001-1491 виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) (копія додається), де зазначено, що представники комунального підприємства по утриманню зелених насаджень Шевченківського району відповідно до статутних обов'язків щодо контролю за станом утримання і відтворення зелених насаджень на території Шевченківського району 03.04.2017 здійснили виїзну перевірку та оглянули зелені насадження вздовж вул. Макарівська, виявивши під час зазначених заходів факт виконання робіт із видалення зелених насаджень на території орендованої земельної ділянки. Виконавці робіт представилися працівниками будівельної компанії «СОМПЕКС» **та відмовилися надати документи** щодо наявності дозвільної документації на проведення зазначених робіт, передбаченої чинним законодавством. Ця ж відповідь також підтверджує здійснення перешкод Орендарем для проведення перевірки Департаментом з питань державного

архітектурно-будівельного контролю міста Києва, зокрема шляхом недопуску до будівельного майданчика та ненадання необхідних документів.

V. Згідно з пунктом 8.4 Договору, Орендар зобов'язаний виконати вимоги, викладені в листах Державної служби з питань національної культурної спадщини від 06.04.2007 № 22-833/35, Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста «Київзеленбуд» від 05.04.2007 № 148-686, Державного управління навколишнього природного середовища в місті Києві від 16.05.2007 № 05-08/2607 та від 15.05.2007 № 05-09/2670, дочірнього підприємства «Інститут генерального плану міста Києва» від 27.01.2007 № 199, Інституту археології від 14.02.2007 № 11-4а-125/01, та інші вимоги, зазначені в пункті 8.4 Договору.

Проте, як детально розписано в цій пояснювальній записці, вищезазначені вимоги Орендар не тільки не виконав, але й грубо порушив.

Коротко лише зазначимо, що це підтверджується наступним:

- Не було отримано погодження історико-містобудівного обґрунтування від Міністерства культури України (відповідь від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17, копія додається);

- Проектна документації розроблена без урахування та не на підставі історико-містобудівного обґрунтування (відповідь від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17, копія додається);

- Проектна документація не погоджена Міністерством культури України (відповідь від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17, копія додається);

- Земляні роботи здійснюються без отримання дозволу від Міністерства культури України на земляні роботи, без попередньо отриманого дозволу на археологічні роботи (розкопки) та без попереднього проведення археологічних досліджень (відповідь від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17, відповідь від Департаменту культури КМДА від 05.05.2017 №060-3310, копії додаються);

- Зелені насадження видалені без дозвільних документів , розпорядження на видалення зелених насаджень не готувалося та не видавалося, ордер на зелені насадження не видався (відповідь від 06.06.2017 № 001-1491 виконавчого органу Київської міської ради (КМДА), Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 29.05.2017 № 064-5685, копії додаються);

- Орендар не здійснив зміну цільового призначення зелених насаджень та існуючих парків на інше, яке би дозволяло ведення будівельних робіт та спорудження відповідного об'єкта будівництва (зміни до Генерального плану; розробка, погодження та затвердження відповідного проекту землевідведення);

- Підготовчі та земельні роботи здійснюються без отримання картки на тимчасове порушення благоустрою саме для таких робіт, водночас тимчасова картка на порушення благоустрою для утримання в належному стані земельної ділянки закрита через порушення законодавства та без приведення земельної ділянки до належного стану (відповідь від Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 29.05.2017 №064-5685, від 20.06.2017 № 0611-6651 копії додаються);

- Земляні, підготовчі та початок будівельних робіт здійснювався без отримання містобудівних умов і обмежень (відповідь від 10.05.17 №055-8121 Департаменту містобудування та архітектури КМДА, від 06.06.2017 №001-1491 виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) копії додаються);

- А також інші порушення, викладені в цій пояснювальній записці.

VI. Порушення законодавства у сфері охорони культурної, археологічної спадщини. Охоронюваного ландшафту.

Орендована земельна ділянка згідно з Історико-містобудівним опорним планом міста Києва, який входить до складу Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, **розташована в межах історичного ареалу** міста Києва, на **території пам'ятки історії та ландшафту** місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро» (наказ МКУ від 03.02.2010 № 58/0/16-10 у редакції наказу МКТ від 16.16.2011 № 453/0/16-11), **у зоні охоронюваного ландшафту** та частково в **археологічній зоні** (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Вищезазначене, окрім указаним нормативно-правових актів, підтверджується також листом від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17 (копія додається).

Відтак, відповідно до вимог чинного законодавства у сфері охорони культурної спадщини, будь-які роботи, пов'язані з будівництвом на даній території необхідно здійснювати за проектною документацією, розробленою на підставі відповідного історико-містобудівного обґрунтування та погодженого Міністерством культури України. Також необхідне отримання дозволу на ведення земляних робіт для потреб будівництва на території вказаної земляної ділянки та попереднє проведення археологічних розкопок (досліджень) також на підставі отриманого від Міністерства культури України дозволу на археологічні роботи.

Основним режимом зони охоронюваного ландшафту є **заборона капітального будівництва і знищення ландшафтних утворень та озеленення**.

Окрім того, відповідно до чинного законодавства у сфері охорони культурної спадщини, в зоні охоронюваного археологічного культурного шару будь-яким земляним роботам, будівельним роботам, пов'язаним з розкриттями, мають передувати археологічні дослідження. До проведення археологічних досліджень всі земляні та будівельні роботи, які ведуться в межах зон, повинні проводитися під наглядом археологів.

На всіх територіях зон охорони археологічного культурного шару встановлюється єдиний режим використання:

– усі будівельні і земляні роботи, **посадка чи видалення дерев** проводяться з дозволу органів охорони культурної спадщини під наглядом археолога;

– до початку земляних або будівельних робіт на ділянках археологічного культурного шару повинні проводиться археологічні дослідження відповідно до планів розміщення об'єктів будівництва.

Забороняється внесення змін у традиційне функціональне використання територій, перепланування та всілякі перетворення, що можуть спричинити зміну традиційного характеру середовища існуючого ландшафту. Поряд із цим, знищення зелених насаджень на вищезазначеній території, завдало непоправної шкоди і призвело до таких змін.

Окрім того, відповідно до п. 14 ч. 1 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», Міністерство культури України має надавати **погодження проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень**, земляних робіт у зонах охорони, в історичних ареалах населених місць.

Також відповідно до пунктів 17 та 19 ч. 1 ст. 5 цього ж Закону, Міністерство культури України має надавати **дозволів на проведення робіт** на пам'ятках національного значення, їхніх територіях та в зонах охорони, на **охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць та дозволів на відновлення земляних робіт.**

Як свідчить відповідь від Міністерства культури України від 12.07.2017 № 1203/10/10-17 та від Департаменту культури КМДА від 05.05.2017 № 060-3310 (копії додаються), жодних погоджень історико-містобудівного обґрунтування чи погоджень проектної документації даними органами за вказаною адресою не здійснювалося. Також не було видано дозвіл на археологічні дослідження та дозвіл на ведення земляних робіт.

Згідно з ДБН Д.2.4.-1-2000 «Земляні роботи», риття ям вручну, лопатами, будівельною технікою є земляними роботами (група 4, 19), також земляними роботами є розробка ґрунту (група 5, 8, 16, 18, 27), влаштування дерев'яної шпунтової огорожі (група 28) тощо. Якраз зазначені роботи і було проведено Орендарем за Договором без отримання належних дозволів на це (даний факт підтверджується кількома актами, складеними компетентними органами, копії актів додаються).

VII. Підготовчі, земляні та будівельні роботи велися без установлення паркану відповідно до Правил благоустрою міста Києва, а також без отримання картки на тимчасове порушення благоустрою саме для ведення таких робіт (відповідь від Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 29.05.2017 № 064-5685, від 20.06.2017 № 0611-6651 (копії додаються).

VIII. Порушення функціонального використання території , установленого чинною містобудівною документацією на місцевому рівні.

Так, відповідно до чинного Генерального плану міста Києва, за функціональним призначенням вказані вище земельні ділянки належать частково до території житлової садибної забудови (перспективні), частково до території зелених насаджень загального користування (існуючі), що мають статус існуючих парків.

Відповідно до ст. 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

1. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється **у генеральних планах населених пунктів**, планах зонування та детальних планах територій.
2. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, **обов'язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації.**

Відповідно до частини 4 статті 26 цього ж Закону, **право на забудову земельної** ділянки реалізується її власником або користувачем **за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.**

Відтак проектування на зазначених територіях багатоповерхового житлово-офісного комплексу порушує функціональне призначення даної території, містобудівну документацію на місцевому рівні, якою є Генеральний план міста Києва, статті 26, 29 та 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

IX. Проектна документація складена з порушенням містобудівного законодавства.

Так, відповідно до ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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.

Частиною 2 статті 26 цього ж Закону встановлено, що суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.

Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», **проектування та будівництво об'єктів здійснюється** власниками або користувачами земельних ділянок **у такому порядку**:

1) **отримання замовником або проектувальником вихідних даних** (тобто Історико-містобудівного обґрунтування, містобудівних умов і обмежень);

2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених ст. 31 цього Закону, її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт (після виконання пунктів 1-3);

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Таким чином, при розробці проектної документації було порушено вимоги:

1) містобудівної документації на місцевому рівні – тобто чинного Генерального плану міста Києва. Адже за функціональним призначенням указані вище земельні ділянки належать частково до території житлової садибної забудови (перспективні), частково до території зелених насаджень загального

користування (існуючі), що мають статус існуючих парків. Проте вказані вихідні дані не було враховано при розробці проектної документації, а також було запроектовано об'єкти містобудування із порушенням функціонального призначення території – порушено статті 29 та 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

2) містобудівна документація не була розроблена на підставі погодженого Мінкультом історико-містобудівного обґрунтування, що має бути вихідними даними для розробки проектної документації порушено статті 29 та 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

3) **проектна документація була розроблена і затверджена ДО отримання містобудівних умов і обмежень!** Це є груби порушення статей 26, 29 та 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та всього містобудівного законодавства.

2. Шкода територіальній громаді міста Києва

Вищезазначеними діями Орендаря завдана непоправна шкода культурній спадщині, а також охоронюваному ландшафту.

Окрім того, частково знищено археологічний шар на даній земельній ділянці, чим завдана шкода не лише археологічній спадщині територіальної громади міста Києва, а й у цілому національній археологічній спадщині.

Також завдана значна шкода зеленим насадженням міста Києва. Адже Орендарем несанкціоновано було знищено зелені насадження загального користування та частину існуючого парку. (Додається копія відповіді від Державної екологічної інспекції міста Києва про шкоду зеленим насадженням та розрахунок вартості шкоди).

Відповідно до ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України, до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, **парки**, **сквери**, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

... в) землі під **об'єктами природно-заповідного фонду**, **історико-культурного** та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом.

Передача земельної ділянки в оренду з метою комерційного житлового будівництва означає фактичне виведення даної земельної ділянки з комунальної власності , адже після побудови житлово-офісного комплексу Київська міська рада не зможе розпоряджатися земельною ділянкою, на якій буде знаходиться об'єкт приватної власності-житловий комплекс. Окрім того, територіальна громада буде позбавлена використання даної земельної ділянки відповідно до функції цієї земельної ділянки – існуючі парки, зелені насадження загального користування, також буде знищено історико-культурну цінність земельної ділянки.

Позбавлення територіальної громади право розпоряджатися земельною ділянкою загального користування (існуючі парки, зелені насадження загального

користування) порушує заборону, визначену ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України.

3. Право на розірвання договору в односторонньому порядку

Пунктом 8.1 Договору оренди передбачено право Орендодавця достроково розірвати Договір.

Пунктом 11.4 Договору передбачено, що розірвання договору в односторонньому порядку здійснюється за ініціативою Орендодавця зі звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, у разі, коли Орендар:

- використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам (що підтверджується незаконним видаленням зелених насаджень, нищенням частини існуючого парку, завдання шкоди зеленим насадженням, нищення археологічного шару, засміченням земельної ділянки – відповідно до актів компетентних органів, зокрема, акту обстеження містобудівної ситуації на території існуючого ареалу м. Києва від 29.06.2017 (додається);

- використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням (що підтверджується невиконанням вимоги щодо внесення змін до Генерального плану міста Києва, а також тим, що проект землевідведення для зміни цільового призначення не було розроблено, погоджено і затверджено – згідно з листом Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища від 29.05.2017 № 064-5685);

- систематично (протягом пів року) не сплачує орендну плату – даний факт було підтверджено відповідними довідками від фіскальної служби, а також у висновкам господарської справи № 910/27023/14;

- порушення строків **завершення** забудови земельної ділянки, встановлених п. 8.4 Договору. Водночас п. 8.4 Договору зазначено строк не пізніше ніж три роки з моменту державної реєстрації Договору, про що було детально зазначено раніше. Це строк також порушено, а забудову не завершено;

- здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчудження права користування земельною ділянкою третім особам – Орендодавець передав право на здійснення будівництва забудовник – ТОВ «АЛЬЯНС БУДІВЕЛЬНИКІВ», що підтверджується Декларацією на початок виконання підготовчих робіт від 28.07.2017 № 013/09/01-2802/3 (копія додається). Проте при цьому Орендодавець не звертався до Київської міської ради з метою отримання письмової згоди та, відповідно, не отримав письмову згоду на передачу земельної ділянки в користування ТОВ «АЛЬЯНС БУДІВЕЛЬНИКІВ» для ведення будівельних робіт.

Пунктом 11.5 Договору оренди передбачено, що він може бути розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у п. 5.1 та 8.4 Договору. У даній пояснювальній записці окремо розписано невиконання кожного із цих пунктів.

Пунктом 11. 6 Договору оренди визначено, що розірвання договору не потребує укладення додаткові угоди, а договір вважається розірваним із моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення.

Також, окремо варто наголосити на постанову Вищого господарського суду України від 19.07.2016 року у справі № 910/27023/14 (копія додається), де

розглядалося питання одностороннього розірвання Київською міською радою Договору.

Саме рішення суду підтверджує наявність у Київської міської ради права на одностороннє розірвання Договору на підставі вищезазначених пунктів. Однак негативним для Київської міської ради воно виявилося лише тому, що не була доведена шкода територіальній громаді міста Києва станом на дату винесення постанови, а також не було доведено порушень інших обов'язків Орендаря, окрім обов'язку зі сплати орендної плати. Окрім того, в прийнятому рішенні Київської міської ради було посилання не на ту норму права – на статтю 32 Закону України «Про оренду землі», у той час, як у даному випадку застосуванню підлягала ст. 31 цього Закону.

Так, у вищезгаданій постанові суду зазначено:

«Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами. Ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Відтак, з аналізу наведених правових норм вбачається, що реалізуючи надані Конституцією та законодавством України повноваження у галузі земельних відносин, Київська міська рада зобов'язана **діяти виключно в межах наданих їй повноважень та в інтересах її територіальної громади**, дотримуючись приписів законодавства України у своїй діяльності».

Водночас, виходячи зі змісту статті 93 Земельного кодексу України, статей 762, 792 Цивільного кодексу України, статей 13 та 21 Закону України «Про оренду землі» правовідносини щодо оренди земельної ділянки передбачають передачу орендарю земельної ділянки у володіння та користування на певний строк для її використання відповідно до умов договору та положень земельного законодавства; в силу статей 177, 181, 373, 374 Цивільного кодексу України земельна ділянка (як індивідуалізований об'єкт, що має ознаки у вигляді кадастрового номеру, площі, меж) є об'єктом права власності територіальної громади, а правомочності щодо володіння та користування орендованою земельною ділянкою, як і правомочність розпорядження, є **складовими права власності територіальної громади щодо земельної ділянки.**

Відповідно до частини 2 статті 2 Цивільного кодексу України територіальні громади є учасниками цивільних відносин, діючи у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин, набуваючи та здійснюючи цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування

у межах їхньої компетенції, встановленої законом (статті 169 та 172 Цивільного кодексу України).

Цивільні права та обов'язки виникають (змінюються та припиняються) із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, зокрема, із договорів та інших правочинів, що являють собою дії, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав або обов'язків; цивільні права та обов'язки можуть виникати (змінюватися, припинятися) безпосередньо з актів органів місцевого самоврядування у випадках, встановлених актами цивільного законодавства.

За загальним правилом, встановленим частиною 1 статті 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено законом або договором; **разом з тим, за частиною 3 наведеної статті у разі односторонньої відмови від договору повністю або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим».**

«Частиною четвертою статті 31 Закону України «Про оренду землі» визначено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Таким чином, наведене вище правове регулювання не тільки не містить заборони, а навіть надає сторонам договору оренди земельної ділянки право передбачити можливість розірвання договору в односторонньому порядку шляхом вчинення стороною одностороннього правочину, **що оформляється прийняттям рішення у встановленому порядку**.

З приписів частин другої та третьої статті 651 Цивільного кодексу України вбачається, що розірвання цивільно-правових договорів шляхом вчинення відповідного правочину однією зі сторін може вчинятися як на захист порушеного права, **так і на розсуд сторони правочину**.

Суди попередніх інстанцій встановили, що відповідач прийняв спірне рішення. зокрема, з мотивів вчинення позивачем порушення умов Договору, та, відповідно, обґрунтовуючи його необхідністю захисту свого порушеного права та в межах відповідальності сторони за невиконання чи неналежне виконання Договору.

Водночас суди встановили, що позивач на момент прийняття спірного рішення повністю сплатив орендну плату, приступив до використання земельних ділянок, розробив проект забудови земельних ділянок, отримав дозвіл на виконання підготовчих робіт, можливість здійснення ним забудови пов'язана з отриманням відповідних дозвільних документів, про несвоєчасність звернення за якими відповідач не вказав. Також відповідач не навів і не довів обставин, з яких вбачається зміст його порушеного права станом на час прийняття спірного рішення та необхідність захисту цього права».

Таким чином, **недоліки попереднього рішення** Київської міської ради про розірвання Договору **цілком виправлені даним проектом рішення**, адже наводяться з наданням підтверджуючих документів чіткий перелік порушень орендарем своїх обов'язків, що спричинило шкоду територіальній громаді міста Києва та національній і місцевій спадщині.

Водночас вищенаведене рішення є преюдиціальним фактом, яке визнало право Київської міської ради в односторонньому порядку розірвати даний Договір.

4. Цілі та завдання прийняття рішення

Цілями та завданнями прийняття даного рішення є розірвання договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва для забезпечення дотримання містобудівного законодавства, раціонального використання земельних ресурсів, дотримання законодавства у сфері охорони культурної та археологічної спадщини, природоохоронного законодавства, земельних відносин, правил благоустрою та іншого законодавства , що регулює дані відносини, а також забезпечення прав та інтересів територіальної громади міста Києва і збереження майна (земельної ділянки).

5. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає:

– розірвання договору оренди земельної ділянки площею 2,6904 га (кадастровий номер 8000000000:91:107:0022) від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331 «Про передачу приватному підприємству «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС» земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва»;

– надання доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) вчинити організаційно-правові дії щодо зняття з реєстрації договору оренди, що визначений пунктом 1 цього рішення, та проінформувати приватне підприємство «Будівельна компанія «СОМПЕКС» про прийняття цього рішення у семиденний строк з моменту набрання ним чинності;

– офіційне оприлюднення цього рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик»;

– покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

Дана сфера суспільних відносин врегульована статтями 9, 83, 93, 96, 141 Земельного кодексу України, статтею 651 Цивільного кодексу України, пунктом

34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування», статтею 31 Закону України «Про оренду землі», статтею 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», статтями 26, 29, 31, 35, 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Історико-містобудівним опорним планом міста Києва, який входить до складу Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

7. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту рішення не потребує додаткового виділення коштів з міського бюджету.

8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття даного рішення реалізує право Київської міської ради на вжиття санкцій щодо недобросовісного користувача земельної ділянки, дозволить забезпечити раціональне використання земельних ресурсів на території міста Києва, створить належні умови для повернення земельної ділянки до придатного для експлуатації стану та захистить культурну, історичну, археологічну спадщину міста Києва та національну культурну спадщину.

9. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання даного проекту рішення є депутати Київської міської ради VIII скликання, члени депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Кутняк Святослав Вікторович, Картавий Іван Леонідович та Прохор Антоненко.

Доповідач на пленарному засіданні

Доповідач на пленарному засіданні сесії Київської міської ради – депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Кутняк Святослав Вікторович.

Особа, відповідальна за супровід проекту рішення — депутат Київської міської ради VIII скликання, член депутатської фракції «Всеукраїнське об'єднання «Свобода» у Київській міській раді Кутняк Святослав Вікторович.

Депутат Київської міської ради **Святослав Кутняк**

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, факс 202 76 41, e-mail: kmda@kma.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

06.06.2017 № 001-1491

на № _____ від _____

Депутатові Київської міської ради
Кутняку С. В.

Про наявність дозвільної документації для ведення будівельних робіт на земельних ділянках біля будинків № 19 та № 19-а на вул. Пугачова та будинку № 1 на вул. Макарівській

Шановний Святославе Вікторовичу!

У виконавчому органі Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) розглянуто Ваше депутатське звернення від 06.04.2017 № 08/279/08/140-737 щодо наявності дозвільної документації для ведення будівельних робіт на земельних ділянках біля будинків № 19 та № 19-а на вул. Пугачова та будинку № 1 на вул. Макарівській у Шевченківському районі.

Рішенням Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331 земельну ділянку біля будинків № 19 та № 19-а на вул. Пугачова та будинку № 1 на вул. Макарівській площею 2,6904 га (кадастровий номер 8000000000:91:107:0022) передано в оренду на 15 років приватному підприємству «Будівельна компанія «Сомпекс», код ЄДРПОУ 32250790) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на вул. Макарівській у Шевченківському районі (договір оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767).

Рішенням Київської міської ради від 13.11.2014 № 382/382 розірвано зазначений договір.

Рішенням господарського суду міста Києва від 04.02.2016 у справі № 910/27023/14 (залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.04.2016 у справі № 910/27023/14 та постановою іменем України Вищого господарського суду України від 19.07.2016 у справі № 910/27023/14) скасовано зазначене рішення Київської міської ради від 13.11.2014 № 382/382.

На теперішний час відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за Приватним підприємством «Будівельна компанія «Сомпекс» зареєстровано право оренди зазначеної земельної ділянки.

14-3500

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), містобудівні умови та обмеження забудови зазначеної земельної ділянки не надавалися.

Станом на 20.04.2017 контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення у зв'язку з проведенням будівельних робіт на земельній ділянці біля будинків № 19 та № 19-а на вул. Пугачова та вул. Макарівській не видавалася.

Також повідомляємо, що зазначена територія не перебуває на обслуговуванні комунальних підприємств, що входять до складу Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста Києва «Київзеленбуд».

Слід зазначити, що звернення щодо підготовки проекту розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про надання дозволу на видалення зелених насаджень за цією адресою до Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не надходили. Відповідне розпорядження не готувалося. Ордер на видалення зелених насаджень не видавався.

Спеціалісти комунального підприємства по утриманню зелених насаджень Шевченківського району відповідно до статутних обов'язків щодо контролю за станом утримання і відтворення зелених насаджень на території Шевченківського району незалежно від їх відомчої належності та форми власності 03.04.2017 оглянули зелені насадження вздовж вул. Макарівської.

Під час зазначених заходів виявлено факт виконання робіт з видалення зелених насаджень на вул. Макарівській. Виконавці робіт представилися працівниками будівельній компанії «Сомпекс» та відмовилися надати інформацію щодо наявності дозвільної документації на проведення зазначених робіт, передбаченої чинним законодавством.

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 08.04.1999 № 559 «Про такси для обчислення розміру шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів» розмір шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів, обчислюється за таксами, затвердженими цією постановою, посадовими особами інспекторського складу Державної екологічної інспекції та її територіальних органів та інших спеціально уповноважених органів виконавчої влади, яким надано право розглядати справи про адміністративні правопорушення.

За цим фактом комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Шевченківського району листом від 04.04.2017 № 236-605 звернулося до Державної екологічної інспекції в м. Києві з проханням вжити заходів щодо перевірки законності видалення зелених насаджень вздовж вул. Макарівської.

Крім того, Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) замовнику будівництва (будівельній компанії «Сомпекс») зареєстрував декларацію про початок виконання підготовчих робіт «Будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та

підземно-наземними паркінгами» на вул. Макарівській, 1 у Шевченківському районі від 03.03.2017 № КВ 030170620642.

Під час виїзду на місце посадової особи Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва з метою проведення перевірки за цією адресою відповідальні особи були відсутні, що унеможливило проведення перевірки.

Відповідно до абзацу першого пункту 9 Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 553, державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється у присутності суб'єктів містобудування або їх представників, які будують або побудували об'єкт будівництва.

Враховуючи викладене, Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва надіслав листи замовнику будівництва приватному підприємству «Сомпекс», генеральному підряднику товариству з обмеженою відповідальністю «Альянс Будівельників України» та розробнику проекту товариству з обмеженою відповідальністю «Проектний центр «Цитадель» щодо прибуття та надання потрібної документації для проведення перевірки. Проте суб'єкти містобудування або їх уповноважені представники до Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва не з'явилися та документи не надали.

Враховуючи викладене, Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва надіслав лист до Шевченківського управління поліції Головного управління Національної поліції України у місті Києві щодо сприяння у проведенні перевірки.

Отже, після сприяння правоохоронних органів Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва буде проведено перевірку за цією адресою.

Додатки: 1. Копія договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 на 4 арк. в 1 прим.
2. Витяг з містобудівного кадастру Києва щодо чинних містобудівних регламентів та інший умов провадження містобудівної діяльності, містобудівних умов та обмежень щодо певної території, а також наявних вимог та обмежень щодо використання земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості в. т. ч. викопіювання із містобудівної документації (офіційні відомості) на об'єкт на вул. Макарівській на 4 арк. в 1 прим.
3. Копія листа комунального підприємства по утриманню зелених насаджень Шевченківського району м. Києва від 04.04.2017 № 236-605 на 1 арк. в 1 прим.
4. Копія декларації про початок виконання підготовчих робіт від 03.03.2017 № КВ 030170620642 на 2 арк. в 1 прим.

З повагою

Голова В. Кличко

Кузьменко
Твердохліб 338 35 37

Додаток 1

91-6-00767
91:107:022 21.04.2008
2015 від 21.04.2008
Договор
ГУЗР
КМДА 2 547003 150003

ДОГОВІР
оренди земельної ділянки

м. Київ, двадцять першого квітня дві тисячі восьмого року.

Київська міська рада (місцезнаходження: м. Київ, вул. Хрещатик, 36, ідентифікаційний код 22883141, зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 02.06.1992 року за № 1 074 120 0000 007314) – далі у тексті – **„Орендодавець"**, в особі **Київського міського голови Черновецького Леоніда Михайловича**, який діє на підставі ст. 42 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні" – з однієї сторони, та **Приватне підприємство „Будівельна компанія „СОМПЕКС"** (м. Київ, вул. Червоноармійська, 129 кв. 41, ідентифікаційний код 32250790, зареєстроване Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 20.02.2003 року за № 1 070 120 0000 015420) – далі у тексті - **„Орендар"**, в особі Директора **Сердюка Василя Івановича** (зареєстрований за адресою: м. Київ, вул.. Ковпака, буд. 17, кв. 19), який діє на підставі Статуту, - з другої сторони, уклали договір оренди земельної ділянки (далі у тексті – Договір) про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі рішень Київської міської ради від 24.05.2007 року № 670/1331 та від 22.11.2007 № 1300/4133, за Актом приймання-передачі передає, а Орендар приймає в оренду *(строкове платне користування)* земельну ділянку (далі – об'єкт оренди або земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно до цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками:
- місце розташування – вул. Макарівська у Шевченківському районі м. Києва;
- розмір – 26904 (двадцять шість тисяч дев'ятсот чотири) кв. м.;
- цільове призначення – для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами;
- кадастровий номер - 8000000000:91:107:0022.

2.2. Відповідно до витягу з технічної документації № Ю-21207/2008 Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 04.04.2008 року № 357 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 63354258 (шістдесят три мільйони триста п'ятдесят чотири тисячі двісті п'ятдесят вісім) грн. 88 коп.

2.3. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 15 (п'ятнадцять) років.

4. Орендна плата

4.1. Визначена цим Договором орендна плата за Земельну ділянку становить платіж, який Орендар самостійно розраховує та вносить Орендодавцеві за користування Земельною ділянкою у грошовій формі.

4.2. Річна орендна плата за Земельну ділянку встановлюється у розмірі 4,5 (чотирьох цілих і п'яти десятих) відсотків від її нормативної грошової оцінки. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

4.3. Відповідно до статті 21 Закону України „Про прокуратуру" протест прокурора зупиняє дію опротестованого акта. У зв'язку з принесенням заступником прокурора міста Києва протесту від 10.08.2007 №07/1-154вих-07 на рішення Київської міської ради від 24.05.2007 №670/1331 „Про передачу приватному підприємству „Будівельна компанія „Сомпекс" земельних ділянок для будівництва [illegible] та обслуговування житлово - офісного комплексу з об'єктами соціальної [illegible] паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському

Увага! Цей документ містить багатоступеневий захист від підробки.

районі м. Києва" дія вказаного рішення Київської міської ради була зупинена до моменту розгляду Київською міською радою протесту заступника прокурора міста Києва, а саме до прийняття Київською міською радою рішення від 22.11.2007 №1300/4133 „Про розгляд протесту заступника прокурора міста Києва від 10.08.2007 №07/1-154вих-07 на рішення Київської міської ради від 24.05.2007 №670/1331 „Про передачу приватному підприємству „Будівельна компанія „Сомпекс" земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-надземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва". Отже частина 7 статті 28 Регламенту розгляду питань щодо набуття та реалізації права користування землею в м.Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 15 липня 2004 №457/1867 щодо встановлення розміру орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі у п'ятикратному розмірі застосовується з моменту набуття чинності рішенням Київської міської ради від 22.11.2007 №1300/4133.

4.4. Після закінчення періоду, за який сплачується орендна плата у п'ятикратному розмірі, орендна плата розраховується та сплачується відповідно до п. 4.2. Договору.

4.5. Розмір орендної плати може змінюватись за згодою сторін шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою та внесення змін до цього Договору.

4.6. Зміна нормативної грошової оцінки Земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

4.7. Орендна плата вноситься Орендарем рівними частинами за базовий податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом тридцяти календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на рахунок **33216812700011**, КЕКД 13050200 у ГУ ДКУ у м. Києві, МФО 820019. Отримувач: УДК у Шевченківському районі м. Києва, ідентифікаційний код **26077968**. Питання сплати податку на додану вартість та інших податкових платежів, що пов'язані з виконанням Договору, вирішуються Орендарем в установленому законодавством України порядку.

4.8. Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язується уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.

4.9. Розмір орендної плати може переглядатись у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством та у випадках, передбачених законом, за згодою сторін, але не частіше, ніж один раз у рік.

4.10. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня в розмірі 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, при цьому для розрахунку використовується більша із зазначених ставок. Розрахунок пені здійснюється на дату погашення суми боргу (частини боргу) за кожний календарний день прострочення платежу, включаючи день такого погашення.

4.11. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати, нарахування пені за несвоєчасну сплату орендної плати та її стягнення здійснює районний податковий орган за місцем розташування Земельної ділянки.

5. Умови використання та обмеження (обтяження) щодо використання Земельної ділянки

5.1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- на Земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням Земельної ділянки. Зміна цільового призначення Земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення Земельної ділянки та внесення відповідних змін до Договору. Роботи по розробці проекту землеустрою щодо відведення сплачує Орендар;

5.2. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6. Умови і строки передачі Земельної ділянки в оренду

6.1. Передача Земельної ділянки здійснюється за Актом приймання-передачі об'єкта оренди в день державної реєстрації цього Договору.

6.2. Право на оренду Земельної ділянки виникає після державної реєстрації цього Договору.

7. Умови повернення Земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

8. Права та обов'язки Сторін

8.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання місцевих правил забудови;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дострокового розірвання цього Договору;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору.

8.2. Орендодавець зобов'язаний:

- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Земельною ділянкою;
- передати в користування Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням вимог чинного законодавства України та умов цього Договору;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;
- у разі розірвання цього Договору, за погодженням сторін, має право вимагати відшкодування нанесених збитків відповідно до чинного законодавства;
- 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;
- переважне право на купівлю Земельної ділянки у разі її продажу.

8.4. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання Земельної ділянки в строк, встановлений цим Договором, та після підписання цього Договору і Акта приймання-передачі Земельної ділянки та державної реєстрації Договору;
- завершити забудову Земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації Договору;
- використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- своєчасно вносити орендну плату;
- при зміні функціонального використання об'єкта нерухомості, що розташований на Земельній ділянці, у десятиденний термін в письмовій формі замовити у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) витяг з технічної документації про нову нормативну грошову оцінку Земельної ділянки або її частини з урахуванням зазначених змін та після одержання цього витягу передати його до податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на Земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання Земельної ділянки. У випадку, якщо Орендар має намір припинити право користування Земельною ділянкою (її частиною), цей Договір розривається за згодою сторін, або до цього Договору вносяться відповідні зміни, з моменту укладання договору оренди Земельної ділянки з новим власником об'єктів, які були відчужені;
- забезпечити вільний доступ до Земельних ділянок представнику контролюючих органів;
- повернути Земельні ділянки Орендодавцю у стані, придатному для їх подальшого використання після припинення дії цього Договору;

- у строки, встановлені чинним законодавством, звітувати перед податковими органами району за місцем розташування Земельних ділянок про сплату орендної плати;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- питання пайової участі вирішити до початку будівництва відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 "Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва";
- передбачити проектом будівництва місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) із кількістю машиномісць відповідно до державних будівельних норм;
- виконати вимоги, викладені в листах Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 03.04.2007 №19-3171 та від 17.04.2007 №09-3640, Київської міської санепідстанції від 10.04.2007 №550, Державної служби з питань національної культурної спадщини від 06.04.2007 №22-833/35, Київського комунального об'єднання зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста "Київзеленбуд" від 05.04.2007 №148-686, Державного управління охорони навколишнього природного середовища в місті Києві від 16.05.2007 № 05-08/2607 та від 15.05.2007 № 05-09/2679, дочірнього підприємства "Інститут генерального плану міста Києва" від 27.01.2007 №199, Інституту археології від 14.02.2007 №11-4а-125/01, акціонерної компанії "Київводоканал" від 11.01.2007 №25/31, Головного управління земельних ресурсів від 10.07.2007 № 05-0899;
- питання відшкодування відновлюючої вартості зелених насаджень (акт обстеження зелених насаджень від 16.03.2007 № 61-П) та інші питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку;
- передати Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) 20% загальної площі квартир у цьому житлово-офісному комплексі (крім службової) на підставі пункту 36 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- проектом будівництва житлово-офісного комплексу передбачити місця постійного зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машиномісце на кожну квартиру в цьому комплексі;
- у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлово-офісного комплексу;
- сплатити до цільового фонду спеціального фонду бюджету міста Києва на розвиток житлового будівництва до моменту здачі в експлуатацію збудованої житлової площі кошти в розмірі 5% витрат з будівництва загальної житлової площі цього житлово-офісного комплексу, виходячи з опосередкованої вартості спорудження житла, установленої Державним комітетом України з будівництва та архітектури для міста Києва станом на 1 січня року, в якому проводиться оплата, на підставі пункту 84 рішення Київської міської ради від 28.12.2006 № 531/588 "Про бюджет міста Києва на 2007 рік";
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію цього Договору до районного податкового органу за місцем розташування Земельної ділянки.

8.5. Сторони також мають інші права і несуть інші обов'язки, визначені законодавством України.

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

10. Страхування об'єкта оренди

Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди.

11. Зміна умов Договору та припинення і поновлення Договору

11.1.Всі зміни та/або доповнення до цього Договору вносяться за згодою сторін. Згодою або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору, є його рішення, прийняте в установленому законодавством порядку.

11.2. Витрати, пов'язані з внесенням зміни та/або доповнення до цього Договору, сплачує Орендар.

11.3.Договір оренди припиняється в разі:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу Земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження Земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством України;
- поєднання в одній особі власника Земельної ділянки та Орендаря;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря.
Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
11.4. Припинення Договору шляхом розірвання.
Договір може бути розірваний:
- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця, із звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли Орендар використовує Земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови Земельної ділянки, встановлених п.8.4 Договору, здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування Земельною ділянкою третім особам;
11.5. Договір може бути достроково розірваний у разі невиконання або неналежного виконання Орендарем обов'язків, визначених у пунктах 5.1 та 8.4 цього Договору.
11.6. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.
11.7. Поновлення Договору:
- Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.
- У разі поновлення Договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.
11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Земельну ділянку на умовах, визначених цим Договором. У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві Земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.
11.9. Перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до третьої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

12. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання Договору та вирішення спорів

12.1. У разі невиконання своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством.
12.2. У разі невиконання Орендарем умов цього Договору та обов'язків, передбачених законодавством України, Договір може бути достроково розірваний.
12.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.
12.4. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються судами України при неможливості досудового врегулювання спорів, що виникають при виконанні умов цього Договору.

13. Суборенда Земельної ділянки

13.1. Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця.
13.2. Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі Земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення.
13.3.Умови [redacted] ділянки повинні обмежуватися умовами даного Договору і [redacted]

14. Прикінцеві положення

14.1. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує Орендар.

14.2. Цей Договір складений у трьох примірниках. Один примірник – для зберігання у Орендаря, один – для Орендодавця (знаходиться на зберіганні у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), один – для зберігання у справах приватного нотаріуса Мисан В.І.

14.3. Невід'ємною частиною цього Договору є:

- план Земельної ділянки;
- кадастровий план Земельної ділянки;
- акт визначення меж Земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі Земельної ділянки.

Київський міський голова _____

Орендар _____

Місто Київ "21" квітня 2008 року цей договір посвідчено мною, **Мисан Віктором Івановичем**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, правоздатність та дієздатність **Київської міської ради** та **Приватного підприємства "Будівельна компанія «СОМПЕКС»**, а також повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 2015

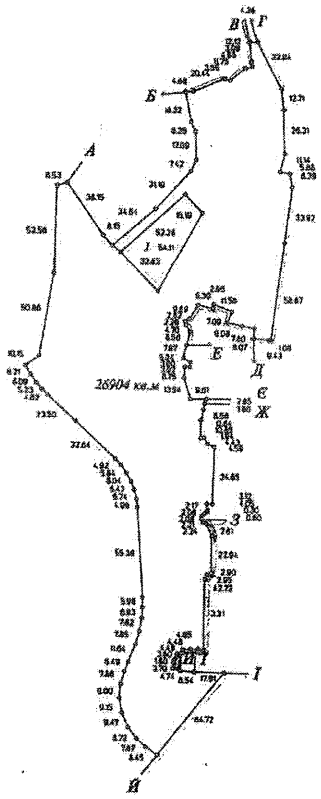
Стягнуто плати згідно ст. 31 Закону України „Про нотаріат".

Приватний нотаріус _____

Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від "21" квітня 2008 р. за № 91-6-00767 у книзі записів державної реєстрації договорів.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ПЕРЕДАЄТЬСЯ У ДОВГОСТРОКОВУ ОРЕНДУ

Кадастровий номер: 8000000000:91:107:0022
Приватне підприємство "Будівельна компанія"Сонлайт"
адреса ділянки: вул. Макарівська у Шевченківському районі м.Києва



Опис меж

А	*Міські землі не надані у власність чи користування*
Б	*Євсєєва Ганна Едуардівна*
В	*Міські землі не надані у власність чи користування*
Г	*Землі загального користування (вул. Макарівська)*
Д	*Капустін Володимир Петрович | Ельцова Ірина Вікторівна |*
Е	*Шатун Віра Іванівна | Євсєєвський Володимир Іванович* *Шатун Віра Іванівна | Ельцова Ірина Вікторівна |*
Є	*Євсєєвський Володимир Іванович | Капустін Володимир Петрович*
Ж	*Міські землі не надані у власність чи користування*
З	*Міські землі не надані у власність чи користування*
И	*Державне підприємство завод "Генератор"*
І	*Філія кабельні мережі "Київенерго"*
Ї	*Землі не надані у власність чи користування*
Й	*Комунальне підприємство по утриманню житлового господарства Шевченківського району м.Києва*
А	*Комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Шевченківського району м.Києва*

Інші землекористувачі

1	*Міські землі не надані у власність чи користування*

Масштаб 1:2000

Начальник Головного управління земельних ресурсів
виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації)

Сопр. 7 з Вк

Кухаренков

30.04.2017

Роздруковано за допомогою ПК "Кадастр"

КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ
ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

10.05.17 № 055-8121

Народному депутатові України
Левченку Ю. В.

вул. Грушевського, 5, м. Київ, 01008
pryimalnia.levchenko@gmail.com

Про отримання інформації
щодо земельної ділянки
на вул. Макарівській, 1 у
Шевченківському районі м. Києва

Шановний Юрію Володимировичу!

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто Ваше звернення від 10.04.2017 № Т-043-1104/1625 щодо надання належним чином завірених копій містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (та/або архітектурно-планувальних завдань) та витягу щодо чинних містобудівних регламентів та інших умов провадження містобудівної діяльності, містобудівних умов та обмежень щодо певної території, а також наявних вимог та обмежень щодо використання земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості в т. ч. викопіювання із містобудівної документації (офіційні відомості) на земельних ділянках на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва з кадастровими номерами: 8000000000:91:077:0038, 8000000000:91:107:0022, 8000000000:91:077:0047, 8000000000:91:077:0037, які були передані за договором оренди ПП «Будівельна компанія «Сомпекс». За результатами розгляду повідомляємо наступне.

За наявним інформаційним забезпеченням та згідно з електронною базою даних Департаменту, замовнику ПП «Сомпекс» містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (та/або архітектурно-планувальне завдання) на вул. Макарівській у Шевченківському районі не надавались.

Додаток до листа на 4 арк. в 1 прим.: Витяг щодо чинних містобудівних регламентів та інших умов провадження містобудівної діяльності, містобудівних умов та обмежень щодо певної території, а також наявних вимог та обмежень щодо використання земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості в т. ч. викопіювання із містобудівної документації (офіційні відомості).

З повагою

Директор О. Свистунов

№ 055/5617 від 28.04.2017

Усик
Малахова 278 80 84

МІАС ЗМД
Містобудівний
Кадастр Києва

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 234 80 04, тел./факс: (044) 278 20 66, http://mkk.kga.gov.ua

СЛУЖБА МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ

ВИТЯГ

щодо чинних містобудівних регламентів та інших умов провадження
містобудівної діяльності, містобудівних умов та обмежень
щодо певної території, а також наявних вимог та обмежень
щодо використання земельних ділянок і розташованих на них
об'єктів нерухомості, в т. ч. викопіювання із містобудівної документації
(офіційні відомості)

Об'єкт **Земельна ділянка**
вул. Макарівська, Шевченківський район

Замовник **Народний депутат України Левченко Ю.В.**

№ Замовлення **0017098**

Виконавець

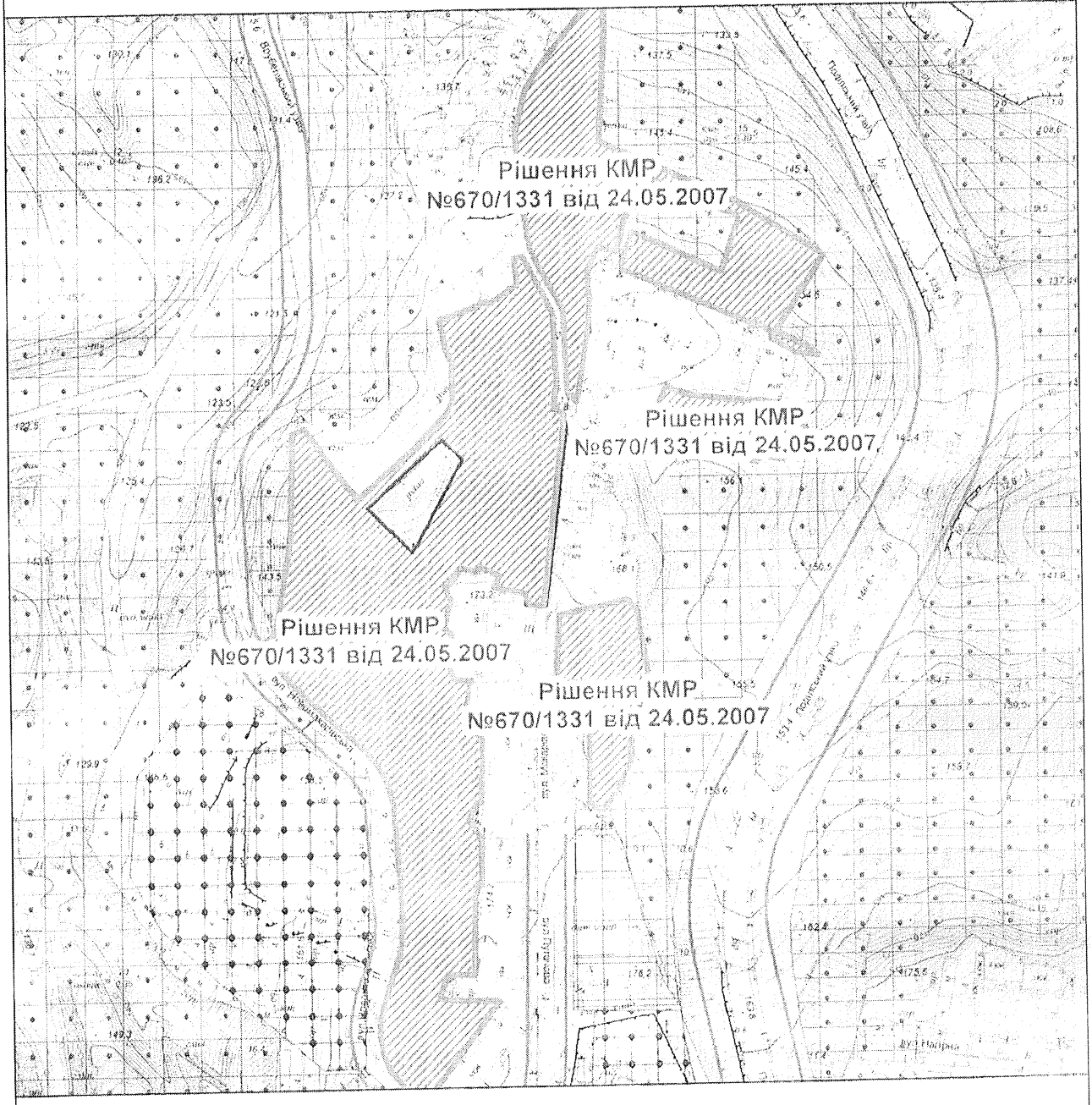
Мішустіна О.П

Начальник

м. Київ

ФРАГМЕНТ СХЕМИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЗА ЧИННОЮ МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

М 1:3 000



Умовні позначення

Орієнтовні межі земельної ділянки

Умовні червоні лінії вулиць нанесені за матеріалами Департаменту містобудування та архітектури

Території житлової та громадської забудови

Функціональне призначення за Генеральним планом міста або Детальним планом території

Території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період)

Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі)

Території житлової садибної забудови (на розрахунковий період)

Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі)

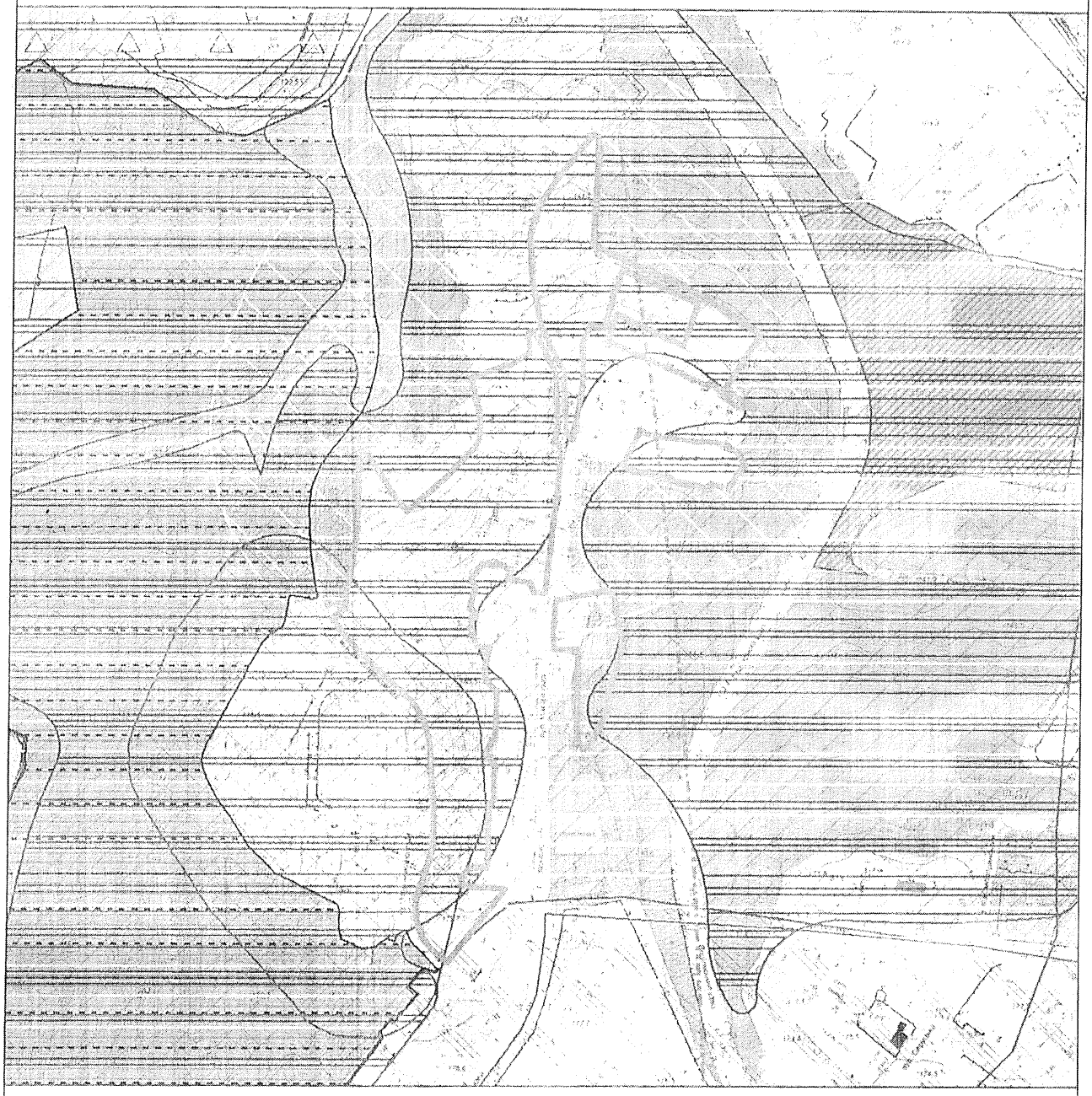
Території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період)

Території зелених насаджень загального користування (існуючі)

Території комунально-складські (існуючі)

ФРАГМЕНТ СХЕМИ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ ТА ЗОН ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

М 1:4 000



Межі та режими використання територій пам'яток, заповідників, зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Києва затверджено наказом Міністерства культури України від 21.10.2011 №912/0/16-11

Умовні позначення

Природно-заповідний фонд

Санітарно-захисні зони від промислових об'єктів

Межі історичного ареалу

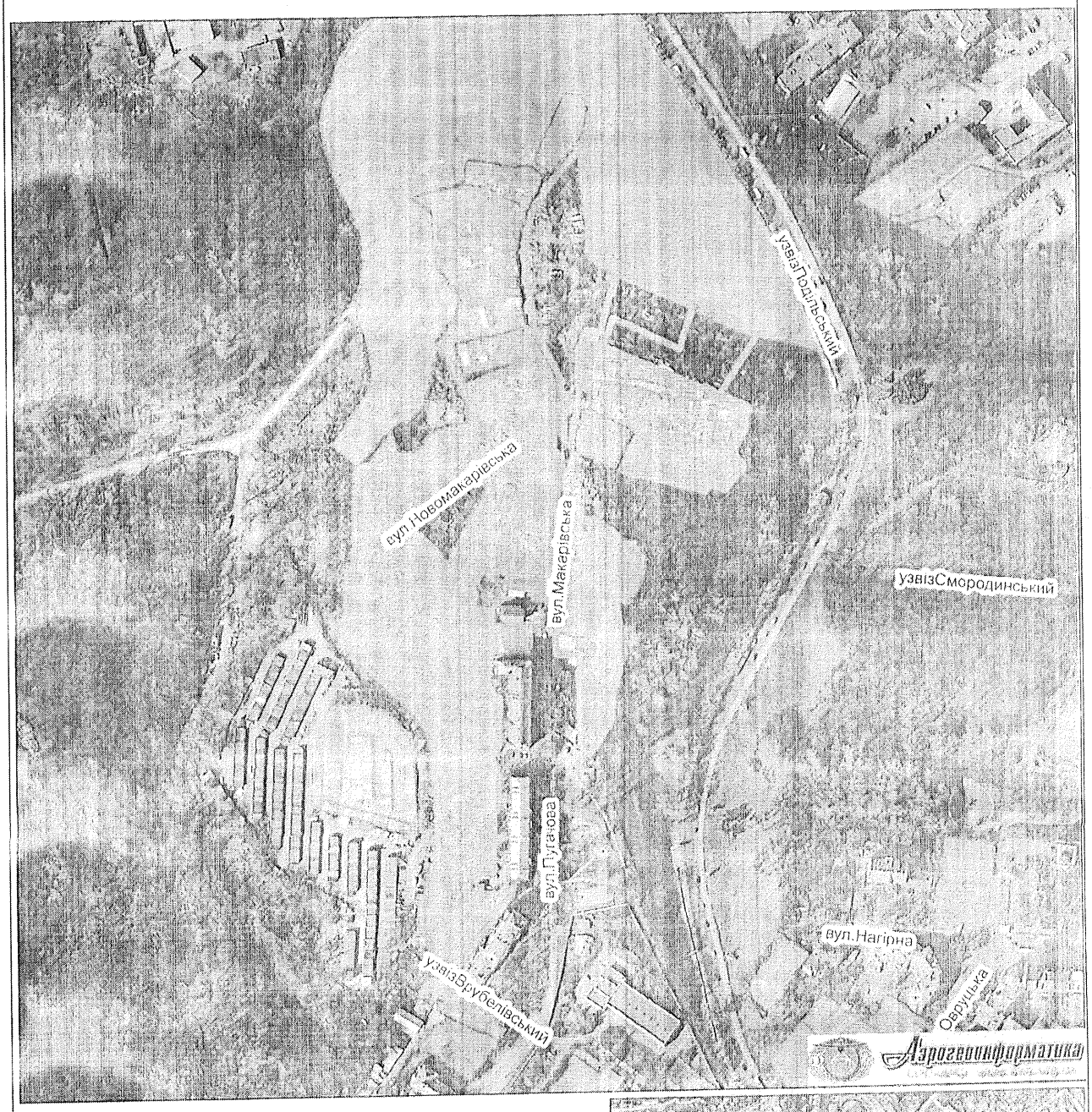
Будівлі, які мають історико-культурну цінність

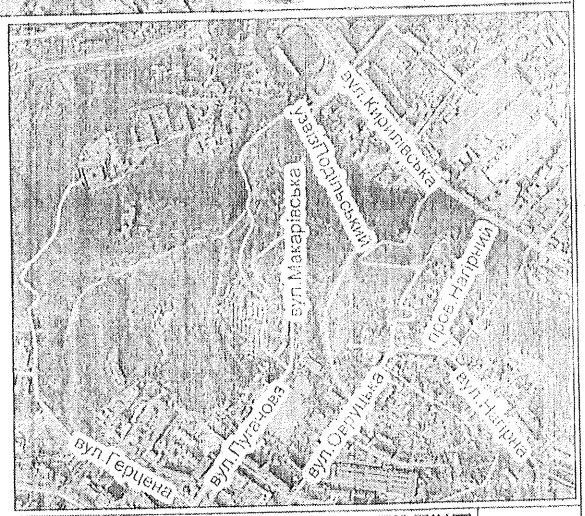
Тип пам'ятки

Історико-архітектурні

ФРАГМЕНТ ОРТОФОТОПЛАНУ НА ОСНОВІ АЕРОФОТОЗЙОМКИ 2013 р.

М 1:4 000





Умовні позначення

Орієнтовні межі земельної ділянки

Дані міського земельного кадастру для містобудівних потреб

МІАС ЗМД
МКК

Служба містобудівного Кадастру

Замовлення № 0017098

Відповідно до статті 16 та 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування території на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування території і детальних планів території (містобудівної документації). Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у містобудівній документації і обов'язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації.

Містобудівна характеристика земельної ділянки:

- відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.03.02 № 370/1804 та рішення Київради №670/1331 від 24.05.07, територія за функціональним призначенням належить до території житлово-громадської забудови.

Містобудівні обмеження та умови землекористування:

- Згідно ст.5 Закону України "Про основи містобудування" урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

- комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва встановлюється містобудівними умовами та обмеженнями забудови земельної ділянки.

- питання майново-правого характеру вирішити в установленому законодавством порядку.

- земельну ділянку надати поза межами червоних ліній вулиць.

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території.

- забезпечити влаштування під'їзду до ділянки в параметрах згідно з ДБН 360-92**.

- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

- забезпечити дотримання вимог законодавства з охорони культурної спадщини.

Дозволений вид використання території відповідно функціонального призначення:

- розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів).

- розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

- розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

- розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек.

- розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

- розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення

Можливі для розташування на земельній ділянці будівлі відповідно до Державного класифікатора «Будівлі та споруди» ДК 018-2000

1211 Будівлі готельні.

1220 Будівлі офісні.

1230 Будівлі торговельні.

1261 Будівлі для публічних виступів.

1262 Музеї та бібліотеки.

1263 Будівлі навчальних та дослідних закладів.

1264 Будівлі лікарень та оздоровчих закладів.

1265 Зали спортивні.

1272 Будівлі для культової та релігійної діяльності.

2411 Стадіони, спортивні поля та майданчики.

1122 Будинки з трьома та більше квартирами (будинки багатоквартирні масової забудови, будинки багатоквартирні підвищеної комфортності, будинки житлові готельного типу, житлові комплекси з вбудовано-прибудованими об'єктами обслуговування населення, гуртожитки).

ЗМІСТ

1) Фрагмент схеми функціонального зонування території за чинною містобудівною документацією (М 1:2000).
2) Фрагмент схеми проектних планувальних обмежень та зон охорони об'єктів культурної спадщини (М 1:2000)
3) Фрагмент ортофотоплану на основі космічної зйомки (М 1:2000).
4) Містобудівні обмеження та умови землекористування.

ГРОМАДСЬКА ПРИЙМАЛЬНЯ
НАДІЙШЛО
РЕЄСТР
СКАН
ПОВІДОМЛЕНО ЗА
ПОКЛЕЙКА
ВНЕС
ПРОС
Н\Д ДОЦ

Додаток №3

ШЕВЧЕНКІВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПО УТРИМАННЮ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ м. КИЄВА

юр. адреса: вул. Пирогова, 4/26, м. Київ, 01030; фактична: пр-т Перемоги, 82-А, м. Київ, 03113
тел. 455-64-55, факс 453-33-13, E-mail: KPUZN@ukr.net, www.zelensvit.com.ua, код ЄДРПОУ 31753249

04.04.2017 № 236-605
На № _____ *від* _____

Начальникові Державної
екологічної інспекції в м. Києві
Павленку В.В.

вул. Набережно-Лугова, 4, м. Київ, 04071

Шановний Вікторе Вікторовичу!

Комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Шевченківського району м. Києва інформує про те, що 03.04.2017 спеціалістами підприємства відповідно до статутних обов'язків, щодо контролю за станом утримання і відтворення зелених насаджень на усій території району незалежно від їх відомчої належності та форм власності, було проведено огляд зелених насаджень вздовж вул. Макарівської.

Під час здійснення вказаних заходів було виявлено факт виконання робіт із видалення зелених насаджень по вул. Макарівській. Робітники, які виконували роботи із видалення зелених насаджень представились працівниками будівельної компанії «СОМІНКС» та відмовилися надати КП УЗН Шевченківського району м. Києва інформацію щодо наявності у них дозвільної документації, передбаченої чинним законодавством, на проведення даних робіт.

Відповідно до п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України від 08.04.1999 № 559 «Про такси для обчислення розміру шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів» розмір шкоди, заподіяної зеленим насадженням у межах міст та інших населених пунктів, обчислюється за таксами, що затверджені цією постановою, посадовими особами інспекторського складу Державної екологічної інспекції та її територіальних органів та інших спеціально уповноважених органів виконавчої влади, яким надано право розглядати справи про адміністративні правопорушення, комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Шевченківського району міста Києва звертається до Вас із проханням вжити заходів щодо перевірки законності видалення зелених насаджень по вул. Макарівській в районі будинку № 1.

Контактними особами у вирішенні організаційних питань з боку КП УЗН Шевченківського району м. Києва є керуючий відділенням Мельник Вадим Васильович (тел. 093-495-00-80) та майстер – Вернигора Альона Петрівна (093-749-51-96).

Додаток: - фотофіксація робіт на 4 арк. в 1 прим.
- звернення гр. Безлера П. І. від 04.04.2017 Б-9456/1.
- звернення гр. Линник В. М. від 02.04.2017 Л-5245/1.

З повагою

Заступник директора
з економічних питань **С. Круть**

Вернигора А.П
093-749-51-96

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА
вул. Саксаганського, 143, м. Київ, 01032, тел. (044) 489-50-05, факс 489-33-68, Call-центр (044) 15-51
E-mail:blagodep@kievcity.gov.ua Код ЄДПРОУ 34926981

29.05.2017 № 064-5685
на № _____ від _____

Народному депутатові України
Левченку Ю.В.

Шановний Юрію Володимировичу!

У Департаменті міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто Ваше депутатське звернення від 10.04.2017 № Т-043-1104/1628 щодо ведення будівельних робіт на земельних ділянках біля будинку на вул. Макарівська, 1 в Шевченківському районі м. Києва. За результатами розгляду повідомляємо.

Департамент контрольну картку на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення ПП «Будівельна компанія «СОМПЕКС» за зазначеною адресою не видавав.

До управління екології та природних ресурсів Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища не надходило звернень щодо підготовки проекту розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про надання дозволу на видалення зелених насаджень на вулиці Пугачова, 19, 19А та вулиці Макарівській, 1 у Шевченківському районі. Відповідне розпорядження не готувалося. Ордер на видалення зелених насаджень за вказаною адресою не видавався.

За інформацією бази даних Департаменту (Центру) надання адміністративних послуг за період виконання дозвільних функцій (з 18.05.2013) управління екології та природних ресурсів Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки на зазначеній території не погоджувало.

Під час перевірки з виходом на місце працівником КП «Київблагоустрій» проведення будівельних робіт не виявлено.

З повагою

Директор А. Фіщук

Маришен
Андрієвська 489-33-96

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ

бульвар Т.Шевченка, 3, м. Київ, 01004, тел.: (044) 279-61-09, факс: 279-59-64
Код ЄДРПОУ 02231933

05.05.2017 № 060-3310

на № від Т-043-1104/1627 від 10.04.2017

Депутату Верховної Ради України
Левченко Ю. В.
01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5

Шановний Юрію Володимировичу!

Департамент культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянув Ваше депутатське звернення щодо надання інформації відносно законності будівельних робіт на земельних ділянках за кадастровими номерами 8000000000:91:077:0038, 8000000000:91:107:0022, 8000000000:91:077:0047, 8000000000:91:077:0037 Приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» біля будинку № 1 на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва та інформації щодо статусу вище зазначених земельних ділянок.

Зазначені земельні ділянки розташовуються у Центральному історичному ареалі міста, в зоні охоронюваного ландшафту (відповідно до діючого Генерального плану міста Києва та його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київради від 28.03.2002 № 370/1804, розпорядження від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»), в історичній місцевості Кирилівський гай, на території пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16-10, охоронний № 560-Кв).

Археологічна цінність земельної ділянки не визначена та потребує додаткового вивчення.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації.

Належність вказаної земельної ділянки до категорії земель історико-культурного призначення має бути встановлена відповідно до вимог статей 19, 20, 53 та 150 Земельного кодексу України.

Звертаємо Вашу увагу на те, що зазначені земельні ділянки потрапляють до території зелених насаджень (відповідно до Програми розвитку зеленої зони

м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.05.2005 № 806/3381, чинність якої продовжена до 2017 року рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 № 572/572).

Внесення змін у традиційне функціональне використання територій, перепланування та всілякі перетворення, що можуть привести до зміни традиційного характеру середовища існуючого ландшафту, не допускається.

Також згідно вимог п. 13 додатку 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» в зонах охоронюваного природного ландшафту не дозволяється будь-яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту. Передбачається збереження і регулювання рослинності, заходи щодо зміцнення берегових територій, схилів ярів, знесення дисгармонуючих будинків і споруд, що спотворюють історичний ландшафт. Проектування та будівництво нових житлових районів, промислових та інших об'єктів обмежується.

Щодо надання будь-яких дозвільних документів, позитивних висновків та відведення земельних ділянок за вище вказаною адресою, а також інформація щодо надання дозволу на проведення будівельних робіт у Департаменті культури відсутня, дозволи на проведення будівельних або земляних робіт та археологічних досліджень за вказаною адресою не видавались та не реєструвались.

Окремо зазначаємо, що відповідно до пунктів 14, 18 частини 2 статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, земляних робіт на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, в також програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини; видання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток національного значення, припинення робіт на цих пам'ятках, їхніх територіях та в зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, якщо ці роботи здійснюються за відсутності затверджених або погоджених із відповідними органами охорони культурної спадщини програм та проектів, передбачених цим Законом, дозволів або з відхиленням від них - належать до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини – Міністерства культури України.

З повагою

Перший заступник директора Департаменту
начальник Управління мистецтва та
культурно-освітніх закладів С. Анжияк

Тупчієнко 425-20-42

здійснюється в присутності суб'єктів містобудування, або їх представників, які будують або збудували об'єкт будівництва.

З огляду на зазначене вище, Департамент надіслав листи замовнику будівництва ПП «Сомпекс», генеральному підряднику ТОВ «Альянс Будівельників України» та розробнику проекту ТОВ «Проектний центр «Цитадель» щодо прибуття та надання необхідної документації для проведення перевірки.

Отже, після проведення перевірки та у разі виявлення порушень Департаментом буде вжито заходів відповідно до вимог чинного законодавства України.

Додаток: копія декларації про початок виконання підготовчих робіт на 3 арк. у 1 прим.

З повагою

В. о. директора В. Кузьменко

Лук'янов
Мельник
279 62 08

500400-00171099-027-07

Додаток 4
до Порядку

Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва
(найменування органу державного архітектурно-будівельного
виконавчого органу КМР (КМДА)
контролю, якому надсилається декларація)
Замовник *Приватне підприємство "БУДІВЕЛЬНА*
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, місце
КОМПАНІЯ "СОМПЕКС",
проживання, серія і номер паспорта, ким і коли виданий,
03150, м. Київ, вул. Червоноармійська, буд. 129, кв. 41
номер облікової картки платника податків (не зазначається
Код за ЄДРПОУ 32250790,
фізичними особами, які через свої релігійні переконання
тел.: (050) 310-83-65, (096) 217-66-77
відмовляються від прийняття реєстраційного номера
облікової картки платника податків та повідомили про це
відповідному органу державної податкової служби і мають
відмітку у паспорті), номер телефону;
найменування юридичної особи, її місцезнаходження,
код платника податків згідно з ЄДРПОУ або податковий номер,
номер телефону)

073/05/01-2802/3
02 17

ДЕКЛАРАЦІЯ
про початок виконання підготовчих робіт 28

«Будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами за адресою: вул. Макарівська в Шевченківському районі м. Києва»
(найменування об'єкта будівництва)

поштова/будівельна адреса *м. Київ, Шевченківський район, вул. Макарівська, в районі будинку №1*

вид будівництва *Нове будівництво*
(нове будівництво, реконструкція, технічне перевоснащення
діючих підприємств, реставрація, капітальний ремонт)

Проект виконання робіт розроблений *Товариство з обмеженою відповідальністю*
(найменування підрядної
"Проектний центр "ЦИТАДЕЛЬ", код за ЄДРПОУ 40238405
організації - виконавця робіт, код згідно з ЄДРПОУ)

та затверджений *Сердюк Василь Іванович - директор Приватного підприємства "Будівельна компанія "СОМПЕКС"*
(прізвище, ім'я, по батькові та посада особи, яка затвердила проект,

Будівельна компанія СОМПЕКС Ідентифікаційний код 32250790

наказ "Про затвердження проекту виконання робіт" від 23.02.2017 року за №1-П

дата затвердження або назва, номер та дата видачі розпорядчого документа)

Відповідальною особою проектувальника, що здійснює авторський нагляд, визначено *Покришка Сергій Михайлович*

(прізвище, ім'я та по батькові)

Технічний нагляд здійснює *Саєнко Олександр Анатолійович,*

(прізвище, ім'я та по батькові особи,

Серія АТ №003384

серія та номер кваліфікаційного сертифіката)

Інформація про генерального підрядника (підрядника - у разі, коли будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників)

Товариство з обмеженою відповідальністю «АЛЬЯНС БУДІВЕЛЬНИКІВ

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

УКРАЇНИ», 04053, м.Київ, вул. Гоголівська, 43-А, кв. 2

серія і номер паспорта, ким і коли виданий, місце проживання, номер облікової картки

код за ЄДРПОУ 37354345,

платника податків (не зазначається фізичними особами, які через свої релігійні переконання

Тел.: (044) 500-07-01

відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та

повідомили про це відповідному органу державної податкової служби і

мають відмітку у паспорті); найменування юридичної особи, місцезнаходження,

код платника податків згідно з ЄДРПОУ або податковий номер; номер телефону)

Земельна ділянка використовується для будівництва на підставі

Договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 року за №2015, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

(дата, серія, номер документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою,

індексний номер 79476093 від 02.02.2017р., реєстраційний № об'єкта нерухомого майна 967322280000, номер запису про інше речове право 18832506, бланк серії КІ №013597,

дата, номер договору суперфіцію (необхідне зазначити)

кадастровий номер: 8000000000:91:107:0022

та кадастровий номер земельної ділянки (за наявності))

З метою забезпечення ведення обліку повідомлень про початок виконання підготовчих та будівельних робіт та внесених змін до них; декларацій про початок виконання підготовчих та будівельних робіт, внесених змін до них, повернення на доопрацювання для усунення виявлених недоліків та скасування їх реєстрації; дозволів на виконання будівельних робіт, відмов у їх видачі та анульованих дозволів; декларацій про готовність об'єкта до експлуатації, внесених змін до них, повернення на доопрацювання для усунення виявлених недоліків та скасування їх реєстрації; сертифікатів та відмов у їх видачі відповідно до Закону України "Про захист персональних даних" я, _____,

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

даю згоду на оброблення моїх персональних даних.

Будівельна компанія «СОМПЕКС» ідентифікаційний код 32250790

Мені відомо, що за подання не в повному обсязі та недостовірних даних, зазначених у цій декларації, та виконання підготовчих робіт з порушенням вимог, визначених проектом виконання робіт, державними будівельними нормами, стандартами і правилами, встановлена відповідальність відповідно до закону.

Замовник _____ *В.І.Сердюк*
(підпис) (ініціали та прізвище)

МП

Зареєстровано _____
(найменування органу)

_____ 20___ р. № _____

_____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище посадової особи)

МП

ЗАРЕЄСТРОВАНО
Інспекція з питань державного будівельного контролю міста Києва
(уповноважений орган виконавчої влади / орган Київської міської ради / уповноважений виконавчий орган)
Реєстр декларацій про початок виконання підготовчих робіт та документів, дозвільних процедур
«03» 12 2017 р. № ІУ03071082006420
О.Ф. Мельник

Примітка. Кожна сторінка цієї декларації підписується замовником та засвідчується його печаткою (за наявності).

{Додаток 4 в редакції Постанови КМ № 747 від 26.08.2015; із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 879 від 21.10.2015}

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ ТА ЗБЕРЕЖЕННЯ ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА
вул. Саксаганського, 143, м. Київ, 01032, тел. (044) 489-50-05, факс 489-33-68, Call-центр (044) 15-51
E-mail:blagodep@kievcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 34926981

20.06.17 № ДБЦ-6651
на № _____ від _____

Народному депутатові України
Левченку Ю.В.

Шановний Юрію Володимировичу!

У Департаменті міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто Ваше депутатське звернення від 12.06.2017 № Т-043-1206/1781 щодо порушення благоустрою на земельних ділянках біля будинку на вул. Макарівська, 1 в Шевченківському районі м. Києва. За результатами розгляду повідомляємо.

Відповідно до Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 №1051/1051 (із змінами) 31.05.2017 була видана контрольна картка № 17100061-Шв (замовник ПП «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «СОМПЕКС», виконавець робіт ТОВ «АЛЬЯНС БУДІВЕЛЬНИКІВ УКРАЇНИ») на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення в зв'язку з встановленням тимчасової огорожі для утримання земельної ділянки в належному санітарному стані та її охорони на вулиці Макарівській у Шевченківському районі м. Києва на підставі Договору оренди земельної ділянки та Декларації Департаменту з питань ДАБК м. Києва про початок виконання підготовчих робіт від 03.03.17 № КВ030170620642. Термін виконання робіт заявлений до 30.06.2017.

Враховуючи значну соціальну напругу та неодноразові Ваші звернення щодо недотримання чинного законодавства при веденні робіт на земельних ділянках на вулиці Макарівській, Департамент призупинив дію контрольної картки № 17100061-Шв до 13.07.2017.

З повагою

В.о. директора Т.Панчій

Марищен
Андрієвська 489-33-96

МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ УКРАЇНИ

01601, м. Київ, вул. І. Франка, 19
тел.: (044) 235-23-78, факс: 235-32-57
E-mail: info@mincult.gov.ua

12.07.2017 № 1203/10/10-17
На № Т-043-1206/1780 від 13.06.2017

Народному депутату України
Левченку Ю.В.
01008, м. Київ, вул. Грушевського, 5

Шановний Юрію Володимировичу!

Міністерство культури України розглянуло Ваше депутатське звернення від 12.06.2017 № Т-043-1206/1780 (вхідний реєстраційний № 191/0/4-17 від 13.06.2017) стосовно деяких питань, пов'язаних з запланованим будівництвом на земельній ділянці біля буд. № 1 на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва, і, діючи в межах повноважень, визначених Положенням про Міністерство культури України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.09.2014 № 495, повідомляє наступне.

Земельна ділянка за вказаною адресою, згідно з історико-містобудівним опорним планом міста Києва, який входить до складу «Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року», затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, розташована в межах історичного ареалу міста Києва, на території пам'ятки історії та ландшафту місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ МКТ від 03.02.2010 № 58/0/16-10 у редакції наказу МКТ від 16.16.2011 № 453/0/16-11), в зоні охоронюваного ландшафту та частково в археологічній охоронній зоні (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Відповідно до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини будь-які роботи, пов'язані з будівництвом на даній території необхідно здійснювати за проектною документацією, розробленою на підставі відповідного історико-містобудівного обґрунтування та погодженою в порядку, встановленому законодавством і державними нормами, в тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини – Міністерством культури України. Дозвіл на проведення земляних робіт для потреб будівництва на території вказаної земельної ділянки, у разі необхідності, отримується у встановленому порядку в

центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

За результатами перевірки електронної бази даних документообігу Міністерства культури України встановлено, що погоджень історико-містобудівних обґрунтувань, проектів будівництв, реконструкцій, дозволів на проведення будь-яких робіт за згаданою вище адресою Міністерством не надавалось.

Водночас, спеціалістами Управління охорони культурної спадщини Міністерства культури України 29.06.2017 було проведене візуальне обстеження земельної ділянки біля буд. № 1 на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва, однак ознак виконання будівельних (земляних) робіт не зафіксовано (копія акта додається).

З огляду на вищевикладене, в Мінкультури, наразі, відсутні правові підстави для застосування до землекористувача та/або забудовника вищезгаданої земельної ділянки передбачених нормами чинного законодавства заходів реагування.

Додаток: викладене на 1 арк.

З повагою

Міністр **Євген Нищук**

Апарат Верховної Ради України
Відділ служб. кореспонденції
18 ЛИП 2017
163661 (підпис)

Вик. Богдан Є.А.

Акт
обстеження містобудівної ситуації
на території історичного ареалу м. Києва

м. Київ **29.06.2017**

Візуальне обстеження здійснено на підставі звернення народного депутата України Висоцького С.В. від 04.04.2017 № 044/17-1-0070, надісланого листом прокуратури міста Києва від 04.05.2017 № 05/1-26-17 (вхідний реєстраційний № 148/0/4-17 від 15.05.2017) та звернення народного депутата Левченка Ю.В. від 12.06.2017 № Т-043-1206/1780 (вхідний реєстраційний № 191/0/4-17 від 13.06.2017).

Ми, що нижче підписалися, заступник начальника управління охорони культурної спадщини – начальник відділу дозвільної та погоджувальної документації у сфері охорони культурної спадщини Моця Б.О. і завідувач сектору контролю та нагляду за дотриманням законодавства про охорону культурної спадщини Богдан Є.А. 19.06.2017 провели візуальне обстеження та фотофіксацію містобудівної ситуації по вул. Макарівській (поблизу будинку № 1) у Шевченківському районі м. Києва і встановили наступне.

Земельна ділянка за вказаною адресою, згідно з історико-містобудівним опорним планом міста Києва, який входить до складу «Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року», затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, розташована в межах історичного ареалу міста Києва, на території пам'ятки історії та ландшафту місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ МКТ від 03.02.2010 № 58/0/16-10 у редакції наказу МКТ від 16.16.2011 № 453/0/16-11), в зоні охоронюваного ландшафту та частково в археологічній охоронній зоні (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Відповідно до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини будь-які роботи, пов'язані з будівництвом на даній території необхідно здійснювати за проектною документацією, розробленою на підставі відповідного історико-містобудівного обґрунтування та погодженою в порядку, встановленому законодавством і державними нормами, в тому числі з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини – Міністерством культури України. Дозвіл на проведення земляних робіт для потреб будівництва на території вказаної земельної ділянки, у разі необхідності, отримується у встановленому порядку в центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

За результатами перевірки електронної бази даних документообігу Міністерства культури України встановлено, що погоджень історико-містобудівних обґрунтувань, проектів будівництв, реконструкцій, дозволів на проведення будь-яких робіт за згаданою вище адресою Міністерством не надавалось.

Водночас, за результатами проведеного візуального обстеження земельної ділянки між вул. Макарівською та Врубелівським узвозом у Шевченківському районі м. Києва не було зафіксовано проведення будівельних (земляних) робіт. На території згаданої земельної ділянки розташовувались дерев'яні балки та секції паркану, стихійне звалище побутового та будівельного сміття, зрізане гілля та стовбури дерев, розміщена тимчасова дерев'яна споруда та металевий гараж.

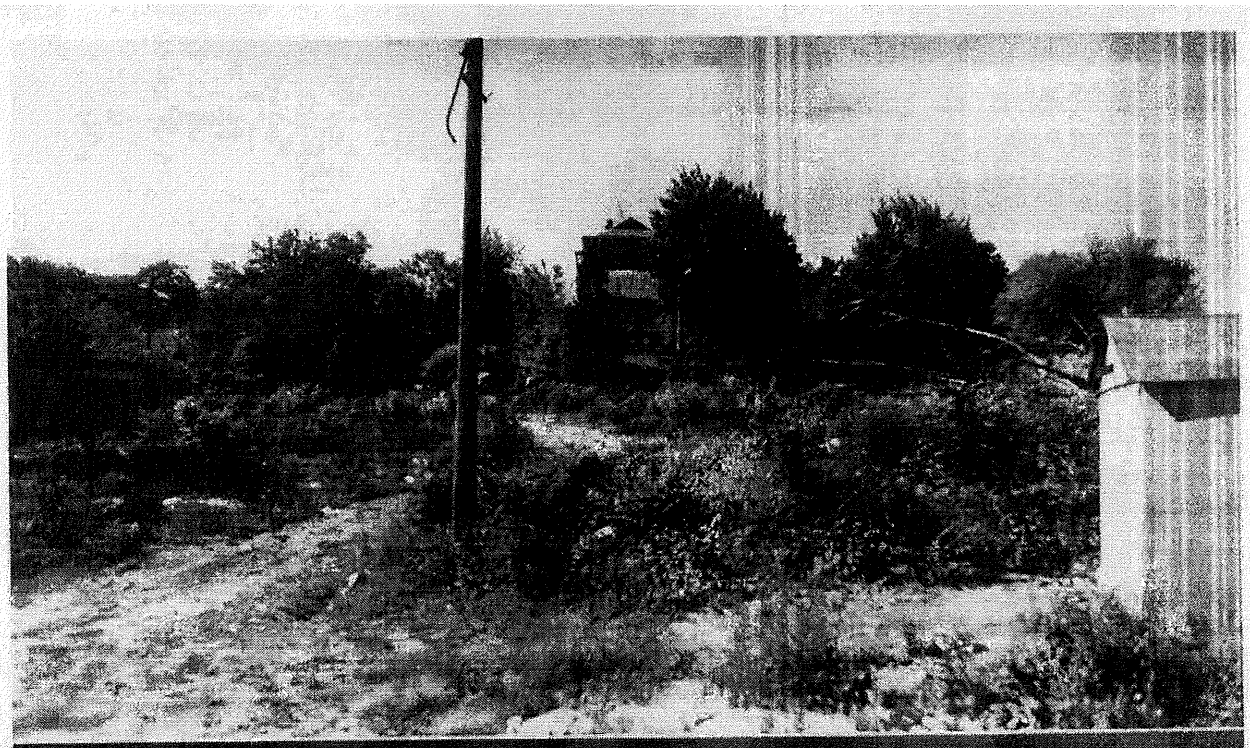
Біля завершення вулиці Новомакарівської (з лівої сторони), в районі сполучення із Врубелівським узвозом розташовані заглиблені у землю погреби та хаотичні будівельні споруди.

Під час обстеження на згаданій земельній ділянці перебували особи в уніформі з написом «Охорона».

Додаток: матеріали фотофіксації містобудівної ситуації по вул. Макарівській в Шевченківському районі м. Києва.

Підписи:

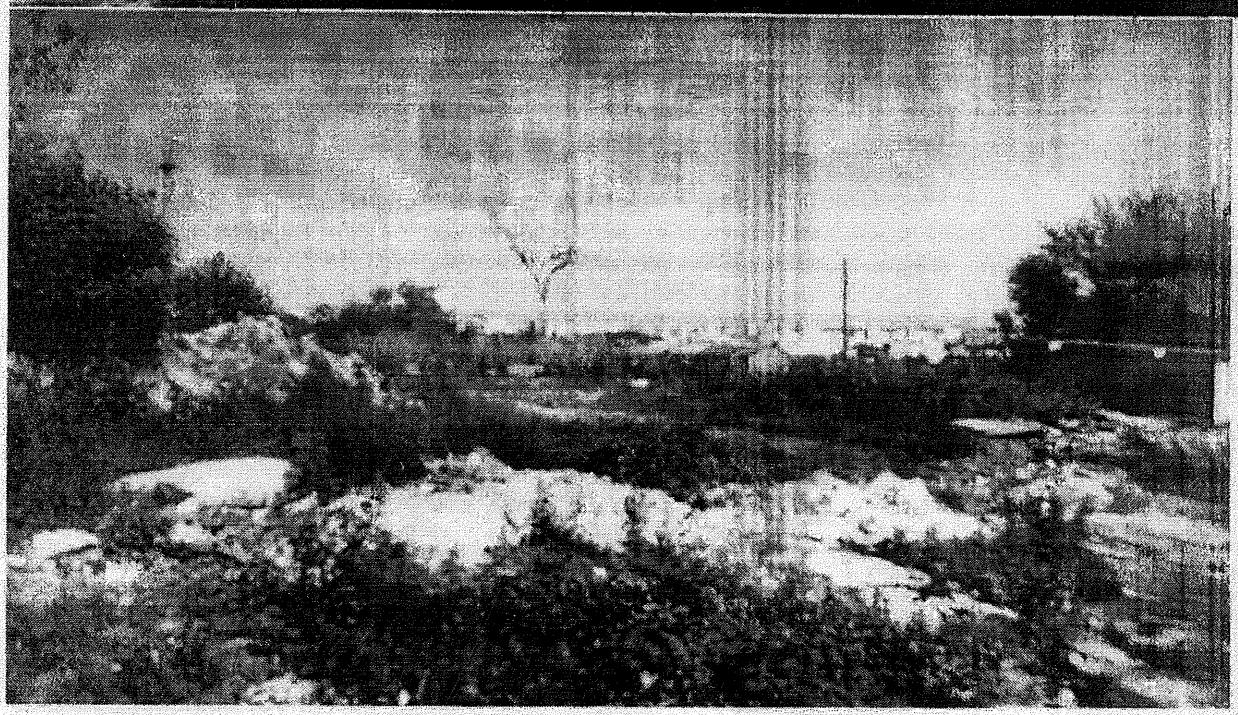
Б.О. Моця _____ **Є.А. Богдан** _____



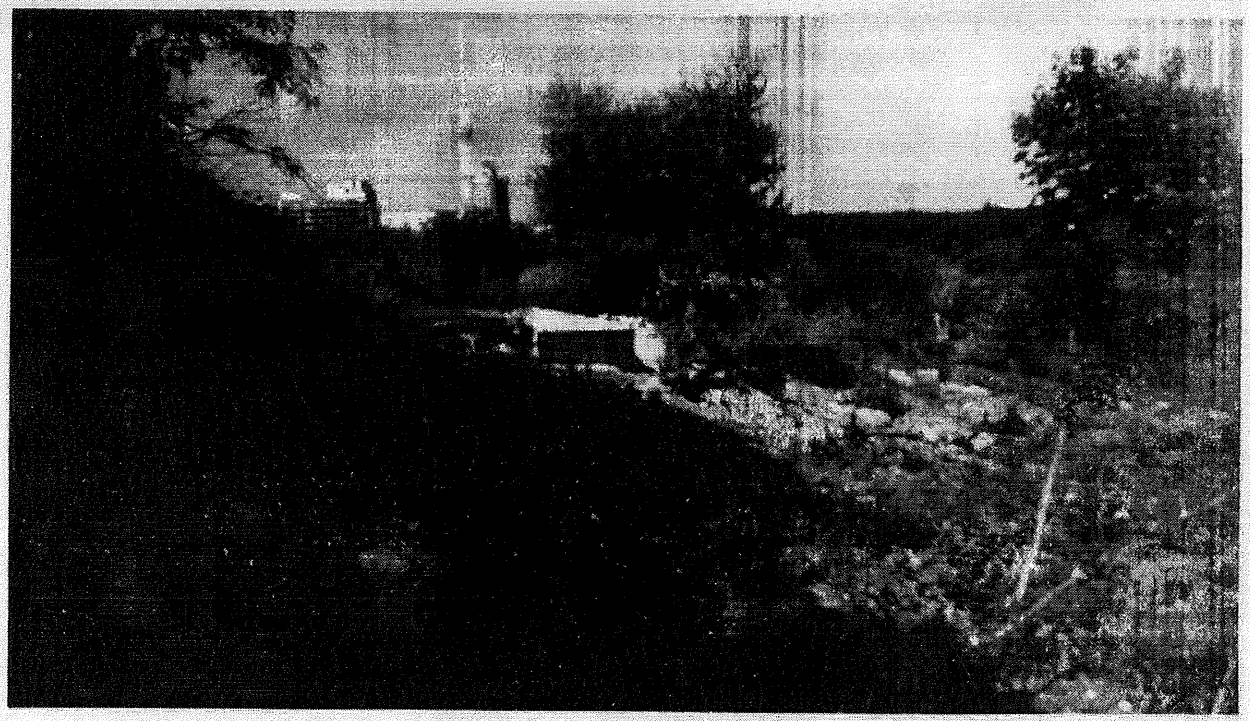
















Категорія справи №

910/27023/14

: Господарські справи; Земельних відносин; визнання незаконним акта, що порушує право власності на земельну ділянку.

Надіслано судом: 29.07.2016. Зареєстровано: 29.07.2016. Оприлюднено: 01.08.2016.

Дата набрання законної сили: 19.07.2016

ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

19 липня 2016 року Справа № 910/27023/14 Вищий господарський суд України у складі колегії суддів:

Рогач Л.І. - головуючого, доповідача Гоголь Т.Г., Дроботової Т.Б.розглянувши матеріали касаційної скарги Київської міської ради на постановуКиївського апеляційного господарського суду від 19.04.2016у справі№ 910/27023/14 Господарського судуміста Києваза позовомПриватного підприємства "Будівельна компанія "Сомпекс"до треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідачаКиївської міської ради - ОСОБА_4; - ОСОБА_5; - Громадська організація "Київське товариство "Лемківщина" імені Богдана-Ігоря Антоновича"провизнання нечинним та скасування рішенняза участю представників: позивачаСердюк В.І.- директор; Журавель Р.О. - предст. дов від 21.12.2015Відповідача третіх осіб ОСОБА_8 - предст. дов від 14.06.2016 - ОСОБА_5 представник дов. від 08.04.2009 - ОСОБА_5 паспорт - Маційовський М.Й. голова товариства

ВСТАНОВИВ:

Приватне підприємство "Будівельна компанія "Сомпекс" звернулось до господарського суду із позовом до Київської міської ради про визнання нечинним та скасування рішення Київської міської ради від 13.11.2014 № 382/382 "Про розірвання договорів оренди земельних ділянок, укладених між Київською міською радою та Приватним підприємством "Будівельна компанія "Сомпекс" від 21.04.2008 НОМЕР_9, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770 на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331", посилаючись на відсутність передбачених умовами договору підстав для розірвання договору в односторонньому порядку з ініціативи орендодавця, приписи статей 1, 13, 32 Закону України "Про оренду землі", статті 93, 143 Земельного кодексу України, в силу яких договір оренди земельної ділянки припиняється з підстав, визначених законодавством, а змінюється відповідно до порядку та підстав, передбачених умовами договору, та статті 626, 651 Цивільного кодексу України; вказав, що одностороння відмова від договору оренди чи його розірвання суперечить чинному законодавству та порушує права позивача.

Київська міська рада заперечила проти позову, посилаючись на невиконання позивачем умов договору (несплату орендної плати, невиконання позивачем умов договору щодо цільового призначення земельної ділянки), як на обумовлену договором підставу для його одностороннього розірвання за ініціативою орендодавця - Ради; спірне рішення відповідає внесеним радою змінам до Програми розвитку зеленої зони міста Києва до 2010 року та концепції формування зелених

насаджень в центральній частині міста, при його прийнятті відповідач керувався, зокрема, численними зверненнями громадськості.

ОСОБА_5 та ОСОБА_4 заявили про вступ у справу як треті особи з огляду на те, що надані їм земельні ділянки передані в оренду позивачу.

Громадська організація "Київське товариство "Лемківщина" імені Богдана-Ігоря Антоновича" подала заяву про вступ у справу як третя особа, посилаючись на наявність підстав для надання їй спірної земельної ділянки з метою здійснення забудови.

Справа розглядалась господарськими судами неодноразово.

Під час нового розгляду справи позивач з урахуванням обов'язкових для виконання судами вказівок суду касаційної інстанції додатково обґрунтував позовні вимоги тим, що ним здійснювалися заходи для отримання необхідної документації для проведення будівельних робіт, повністю виконано підготовчі роботи в межах виконання пункту 8.4 договорів оренди.

В спростування наданих додаткових пояснень відповідач вказав, що правове регулювання орендних правовідносин не містить заборони для сторін передбачити випадки розірвання договору в односторонньому порядку шляхом вчинення одностороннього правочину.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 04.02.2016 (суддя Стасюк С.В.) позов задоволено повністю; визнано нечинним та скасовано рішення Київської міської ради від 13.11.2014 № 382/382 "Про розірвання договорів оренди земельних ділянок, укладених між Київською міською радою та Приватним підприємством "Будівельна компанія "Сомпекс" від 21.04.2008 НОМЕР_9, 91-6-00768, 91-6-00769, 91-6-00770 на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331"; з Київської міської ради стягнуто на користь позивача 1218 грн. судових витрат.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.04.2016 (судді: Михальська Ю.Б. - головуючий, Тищенко А.І., Отрюх Б.В.) рішення місцевого господарського суду залишено без змін як законне та обґрунтоване.

Не погоджуючись із висновками господарських судів попередніх інстанцій, Київська міська рада подала до Вищого господарського суду України касаційну скаргу, в якій просить скасувати постанову і рішення у даній справі та прийняти нове рішення, яким повністю відмовити у задоволенні позовних вимог. Касаційну скаргу вмотивовано доводами про порушення судами попередніх інстанцій норм матеріального та процесуального права, оскільки судами в порушення вимог частини першої статті 111-12 Господарського процесуального кодексу України не взято до уваги обов'язкові вказівки, які містяться у постанові Вищого господарського суду України, судами не надано оцінку встановленим ними обставинам справи про порушення умов договору, які можуть бути підставами для розірвання договору в односторонньому порядку відповідно до його умов, не враховано положення статей 24, 25, 32 Закону України "Про оренду землі", невірно витлумачено рекомендаційні роз'яснення Вищого господарського суду України, викладені в постанові пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17.05.2011.

Позивач подав заяву про відвід колегії суддів відповідно до статті 20 Господарського процесуального кодексу України, посилаючись на те, що колегія у визначеному складі вже розглядала цю справу та має по ній сформовану позицію.

У судовому засіданні від 12.07.2016 позивач подав заяву, якою відкликав попередньо подану заяву про відвід суддів, інших відводів заявлено не було; відтак, судова колегія дійшла висновку, що процесуальні перешкоди для розгляду касаційної скарги відповідача відсутні.

У судовому засіданні позивач підтримав доводи касаційної скарги.

Треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, також підтримали доводи касаційної скарги, посилаючись на незаконність надання спірної земельної ділянки в оренду позивачу.

В судовому засіданні та у відзиві на касаційну скаргу позивач заперечив її доводи, як необґрунтовані; просив суд залишити прийняті у справі рішення та постанову без змін, а касаційну скаргу без задоволення.

Заслухавши доповідь судді-доповідача, представників учасників спору, присутніх у судовому засіданні, перевіривши наявні матеріали справи на предмет правильності юридичної оцінки обставин справи та повноти їх встановлення в судовому рішенні, колегія суддів вважає, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з таких підстав.

Відповідно до статті 1117 Господарського процесуального кодексу України, переглядаючи у касаційному порядку судові рішення, касаційна інстанція на підставі встановлених фактичних обставин справи перевіряє застосування судом першої чи апеляційної інстанції норм матеріального і процесуального права. Касаційна інстанція не має права встановлювати чи вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові господарського суду або відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати нові докази або перевіряти докази.

Як вбачається з матеріалів справи та встановили суди попередніх інстанцій, рішенням Київської міської ради № 670/1331 від 24.05.2007 "Про передачу Приватному підприємству "Будівельна компанія "Сомпекс" земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на АДРЕСА_1" затверджено проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок Приватному підприємству "Будівельна компанія "Сомпекс" для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на АДРЕСА_1; передано позивачу, за умови виконання пункту 8 цього рішення, у довгострокову оренду на 15 років земельні ділянки загальною площею 4,20 га для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на АДРЕСА_1, у тому числі: ділянку НОМЕР_7 площею 2,69 га - за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови; ділянку НОМЕР_1 площею 0,31 га - за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування; ділянку НОМЕР_2 загальною площею 0,21 га - за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування; ділянку НОМЕР_3 площею 0,99 га - за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови.

Пунктом 8.1 вказаного рішення зобов'язано позивача виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.

На підставі вказаного рішення 21.04.2008 Київська міська рада (орендодавець) та Приватне підприємство "Будівельна компанія "Сомпекс" (орендар) укладено договори оренди земельних ділянок (надалі - Договори), які 21.04.2008 зареєстровані Головним управлінням земельних ресурсів Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів за НОМЕР_9, НОМЕР_10, НОМЕР_11 та НОМЕР_12. За змістом пункту 3.1 Договорів їх укладено на 15 років.

Відповідно до пункту 1.1 Договорів орендодавець на підставі рішення Київської міської ради № 670/1331 від 24.05.2007 за актом приймання-передачі передає, а відповідач приймає в оренду (строкове платне користування) земельні ділянки, визначені договорами. За пунктом 2.1 Договорів об'єктами оренди є земельні ділянки за такими характеристиками: - місце розташування - АДРЕСА_1; - розміри - 26904 кв.м., 2100 кв.м., 9925 кв.м. та 3116 кв.м.; - цільове призначення - будівництво, експлуатація та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної

сфери та підземно-наземними паркінгами; - кадастрові номери - НОМЕР_4, НОМЕР_5, НОМЕР_6 та НОМЕР_8.

Пунктом 8.4. Договорів встановлено обов'язки орендаря земельної ділянки, зокрема, відповідно до цього пункту договору орендар зобов'язувався завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, своєчасно вносити орендну плату.

За змістом пунктів 11.4 - 11.6 Договорів договори можуть бути розірвані, зокрема: за рішенням суду, в порядку, встановленому законом; в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, із звільненням орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, коли орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п. 8.4 Договору, здійснення без згоди орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам. Договори можуть бути достроково розірвані у разі невиконання або неналежного виконання орендарем обов'язків, визначених у пунктах 5.1 та 8.4 договорів. Розірвання договорів не потребує укладення додаткових угод. Договори вважаються розірваними з моменту прийняття орендодавцем відповідного рішення, якщо інше не встановлено рішенням.

Згідно з пунктом 5.1 Договорів на земельних ділянках не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням земельних ділянок.

Суди також встановили, що згідно із наявними в матеріалах справи актами приймання-передачі земельних ділянок від 21.04.2008 позивач прийняв у своє володіння та користування вказані земельні ділянки.

13.11.2014 Київська міська рада прийняла рішення № 382/382 "Про розірвання договорів оренди земельних ділянок НОМЕР_9, НОМЕР_10, НОМЕР_11 та НОМЕР_12 від 21.04.2008, укладених між Київською міською радою та Приватним підприємством "Будівельна компанія "Сомпекс" на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331", яким вирішила розірвати Договори оренди земельних ділянок від 21.04.2008 НОМЕР_9, НОМЕР_12, НОМЕР_10, НОМЕР_11 (загальною площею 4,20 га), укладені Київською міською радою та Приватним підприємством "Будівельна компанія "Сомпекс" на підставі рішення Київської міської ради від 24.05.2007 № 670/1331 "Про передачу Приватному підприємству "Будівельна компанія "Сомпекс" земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на АДРЕСА_1", посилаючись на статтю 32 Закону України "Про оренду землі", умови пунктів 8.4 та 11.4 Договорів.

З'ясовуючи обставини та ступінь виконання позивачем своїх зобовязань за Договорами, суди встановили, що за наслідками розгляду Господарським судом міста Києва позову заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до приватного підприємства "Будівельна компанія "Сомпекс" про розірвання договорів оренди та повернення земельних ділянок з мотивів порушення відповідачем положень укладених договорів оренди земельних ділянок площею 2,6904 га (кадастровий номер НОМЕР_4), площею 0,9925 га (кадастровий номер НОМЕР_6), площею 0,21 га (кадастровий номер НОМЕР_5), площею 0,3116 га (кадастровий номер НОМЕР_8) через систематичне не внесення орендної плати, внаслідок чого у відповідача утворилась заборгованість в розмірі 617593,81 грн. прийнято ухвалу від 07.10.2014 у справі № 910/1756/14, якою припинено провадження у цій справі, оскільки з'ясовано, що відповідач 03.10.2014 повністю сплатив заборгованість по орендній платі за земельні ділянки. Таким чином, станом на день винесення Київською міською радою спірного рішення заборгованість по орендній платі за земельні ділянки у відповідача була відсутня.

Також суди встановили, що матеріалами справи підтверджується виконання позивачем своїх обов'язків щодо здійснення забудови земельних ділянок та досягнення цілей, для яких підприємству передавались земельні ділянки у користування за спірними договорами.

Так, 2009 року Товариство з обмеженою відповідальністю "Архіматика" за замовленням позивача розробило проект забудови земельних ділянок; на підставі затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, позивач отримав у Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у місті Києві дозвіл на виконання підготовчих робіт.

Крім того, позивач отримав: технічні умови на проектування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами на АДРЕСА_1 від Відкритого акціонерного товариства "Спеціалізоване управління протизсувних підземних робіт"; технічні умови на водопостачання об'єкта від Відкритого акціонерного товариства "Акціонерна компанія "Київводоканал"; технічні умови на каналізування об'єкта від Відкритого акціонерного товариства "Акціонерна компанія "Київводоканал"; технічні умови від Відкритого акціонерного товариства "Київгаз" на проектування газопостачання котельні житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної сфери та підземно-наземними паркінгами.

Таким чином, оскільки позивач приступив до використання земельних ділянок, про що свідчать його дії з розробки проекту забудови земельних ділянок, отримання дозволу на виконання підготовчих робіт, тощо, та з огляду на те, що спірні договори оренди укладені строком на 15 років і строк їх дії не закінчився, суди дійшли до висновку, що спірні земельні ділянки використовуються позивачем. При цьому суди встановили, що, приймаючи спірне рішення, Київська міська рада керувалась статтею 32 Закону України "Про оренду землі" та пунктами 8.4 та 11.4 договорів оренди земельних ділянок від 21.04.2008, зазначивши у спірному рішенні, що позивач не виконав умови договорів оренди в частині завершення забудови земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, систематично (протягом півроку) не сплачує орендну плату, а також, враховуючи численні звернення громадськості.

Вважаючи, що вказане рішення прийнято без належних обґрунтувань незаконно і відповідно з порушенням прав позивача, як орендаря, Приватне підприємство "Будівельна компанія "Сомпекс" звернулось до господарського суду.

Статтею 393 Цивільного кодексу України передбачено право власника в судовому порядку визнавати незаконним та скасовувати правові акти органу місцевого самоврядування, які не відповідають законові та порушують права власника; відповідно до статті 396 Цивільного кодексу України в порядку положень глави 29 цього Кодексу захищаються також права особи, що має речове право на чуже майно, в тому числі і від власника майна. Вказана норма кореспондує також статті 21 Цивільного кодексу України, за якою суд визнає незаконним та скасовує правові акти індивідуальної дії та нормативно-правові акти, видані, зокрема, органом місцевого самоврядування, якщо вони суперечать актам цивільного законодавства та порушують цивільні права або інтереси.

За статтею 19 Конституції України органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та Законами України. За статтею 13 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією, здійснюють від імені Українського народу права власника щодо об'єктів права власності Українського народу, в тому числі щодо землі, яка знаходиться в межах території України.

Відповідно до статей 140, 143 та 144 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України, що здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як

безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування; територіальні громади безпосередньо або через утворені ними органи управляють майном, що є в територіальній власності, вирішують інші питання, віднесені законом до їх компетенції; вирішуючи питання місцевого значення, органи місцевого самоврядування в межах визначених законом повноважень приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Відповідно до статті 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами. Статтею 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" встановлено, що територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Відтак, з аналізу наведених правових норм вбачається, що реалізуючи надані Конституцією та законодавством України повноваження у галузі земельних відносин, Київська міська рада зобов'язана діяти виключно в межах наданих їй повноважень та в інтересах її територіальної громади, дотримуючись приписів законодавства України у своїй діяльності.

Водночас, виходячи зі змісту статті 93 Земельного кодексу України, статей 762, 792 Цивільного кодексу України, статей 13 та 21 Закону України "Про оренду землі" правовідносини щодо оренди земельної ділянки передбачають передачу орендарю земельної ділянки у володіння та користування на певний строк для її використання відповідно до умов договору та положень земельного законодавства; в силу статей 177, 181, 373, 374 Цивільного кодексу України земельна ділянка (як індивідуалізований об'єкт, що має ознаки у вигляді кадастрового номеру, площі, меж) є об'єктом права власності територіальної громади, а правомочності щодо володіння та користування орендованою земельною ділянкою, як і правомочність розпорядження, є складовими права власності територіальної громади щодо земельної ділянки.

Відповідно до частини 2 статті 2 Цивільного кодексу України територіальні громади є учасниками цивільних відносин, діючи у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин, набуваючи та здійснюючи цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування у межах їхньої компетенції, встановленої законом (статті 169 та 172 Цивільного кодексу України).

Цивільні права та обов'язки виникають (змінюються та припиняються) із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, зокрема, із договорів та інших правочинів, що являють собою дії, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав або обов'язків; цивільні права та обов'язки можуть виникати (змінюватися, припинятися) безпосередньо з актів органів місцевого самоврядування у випадках, встановлених актами цивільного законодавства.

За загальним правилом, встановленим частиною 1 статті 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено законом або договором; разом з тим, за частиною 3 наведеної статті у разі односторонньої відмови від договору повністю або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

За приписами статті 32 Закону України "Про оренду землі" на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків,

передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Частиною четвертою статті 31 Закону України "Про оренду землі" визначено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Таким чином, наведене вище правове регулювання не тільки не містить заборони, а навіть надає сторонам договору оренди земельної ділянки право передбачити можливість розірвання договору в односторонньому порядку шляхом вчинення стороною одностороннього правочину, що оформляється прийняттям рішення у встановленому порядку.

З приписів частин другої та третьої статті 651 Цивільного кодексу України вбачається, що розірвання цивільно-правових договорів шляхом вчинення відповідного правочину однією зі сторін може вчинятися як на захист порушеного права, так і на розсуд сторони правочину.

Суди попередніх інстанцій встановили, що відповідач прийняв спірне рішення. зокрема, з мотивів вчинення позивачем порушення умов договору, та, відповідно, обґрунтовуючи його необхідністю захисту свого порушеного права та в межах відповідальності сторони за невиконання чи неналежне виконання договору.

Водночас суди встановили, що позивач на момент прийняття спірного рішення повністю сплатив орендну плату, приступив до використання земельних ділянок, розробив проект забудови земельних ділянок, отримав дозвіл на виконання підготовчих робіт, можливість здійснення ним забудови пов'язана з отриманням відповідних дозвільних документів, про несвоєчасність звернення за якими відповідач не вказав. Також відповідач не навів і не довів обставин, з яких вбачається зміст його порушеного права станом на час прийняття спірного рішення та необхідність захисту цього права.

Суд касаційної інстанції констатує, що суди попередніх інстанцій, вірно встановивши відповідно до вказівок постанови Вищого господарського суду України, істотні обставини справи, безпідставно застосували до спірних правовідносини положення частини першої статті 32 Закону України "Про оренду землі" та статті 143 Земельного кодексу України, не врахувавши, що цей спір не є спором про розірвання договору в судовому порядку, а також не є спором про припинення права користування земельною ділянкою в силу порушень земельного законодавства.

Разом з тим, судова колегія вважає встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи достатніми для висновку про задоволення позовних вимог про недійсність рішення про припинення договору оренди землі в односторонньому порядку, як такого, що не відповідає підставам настання відповідальності за порушення зобов'язання згідно з розділом 12 укладеного сторонами договору оренди землі, положенням Цивільного кодексу України, Закону України "Про оренду землі".

Рішення є законним тоді, коли суд, виконавши всі вимоги процесуального законодавства і всебічно перевіривши обставини, вирішив справу у відповідності з нормами матеріального права, що підлягають застосуванню до даних правовідносин. Обґрунтованим визнається рішення, в якому повно відображені обставини, які мають значення для даної справи, висновки суду про встановлені обставини і правові наслідки є вичерпними, відповідають дійсності і підтверджуються достовірними доказами, дослідженими в судовому засіданні.

Перевіривши у відповідності до частини 2 статті 1115 Господарського процесуального кодексу України юридичну оцінку обставин справи та повноту їх встановлення у постанові апеляційного та рішенні місцевого господарського суду, колегія суддів дійшла висновків про те, що висновки

господарських судів за наслідками вирішеного спору не суперечать наведеним вище положенням чинного законодавства, а відтак, підстав для скасування прийнятих ними судових рішень не вбачається.

На підставі викладеного, керуючись статтями 1115, 1117, пунктом 1 частини 1 статті 1119, 11111, 11112 Господарського процесуального кодексу України, Вищий господарський суд України

ПОСТАНОВИВ:

Касаційну скаргу Київської міської ради залишити без задоволення.

Постанову Київського апеляційного господарського суду від 19.04.2016 у справі №910/27023/14 Господарського суду міста Києва та рішення Господарського суду міста Києва від 04.02.2016 залишити без змін.

Головуючий Л. Рогач

Судді Т. Гоголь

Т. Дроботова

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Міщенку О.Г.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 20.09.2017 №08/231-2192/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.
Спасибку О.В. – до відома

В.ПРОКОПІВ

"20" вересня 2017 року
№ 08/231 – 2192/ПР

08/231-2192/ПР
20.09.2017

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

"20" вересня 2017 р. № 08/279/08/1440-991

Заступнику Київського міського голови –
Секретарю Київської міської ради
Прокопіву В. В.

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до ст. 26 Регламенту Київської міської ради, прошу Вас надати доручення розглянути проект рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва» на засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Додатки:

1. Проект рішення «Про розірвання договору оренди земельної ділянки від 21.04.2008 № 91-6-00767, укладеного між Київською міською радою та приватним підприємством «Будівельна компанія «СОМПЕКС» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціальної інфраструктури та підземним паркінгом на вул. Макарівській у Шевченківському районі м. Києва». (2 арк.)
2. Пояснювальна записка до проекту рішення. (13 арк.)
3. Матеріали до проекту рішення та підписи громади. (67 арк.)
4. Електронна версія зазначених документів.

З повагою,
депутат Київської міської ради **Святослав Кутняк**

Виконавець:
Кутняк Святослав
093163153