

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
до проекту рішення Київської міської ради

**"Про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного 26.01.2004 р. між Київською міською радою та Публічним акціонерним товариством "Транспортник" та зареєстрованого 05.02.2004 р. за № 91-6-00212, щодо земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:061:0038) площею 3,4141 га для будівництва житлового комплексу по вул. Дегтярівська 25-А у Шевченківському районі м. Києва (кадастрова справа А-26082)"**

**1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

Протягом строку дії договору оренди земельної ділянки орендар грубо та систематично порушував умови з оплати оренди, внаслідок чого накопичив істотний борг.

Так, протягом 2016-2018 років органи ДФС України звертались до суду із позовом про стягнення боргу на суму 3 385 392,17 грн. та 9 583 560,81 грн. Зазначені позови було задоволено. За даними ДФС України станом на 01.01.2019 р. заборгованість орендаря складала 7 959 000 грн., що утричі перевищує запланований розмір орендної плати за 2019 р.

Таким чином, бюджет м. Києва недоотримував істотні кошти від оренди комунальної землі протягом строку дії договору оренди земельної ділянки. Крім того, згідно п. 7.3 договору оренди земельної ділянки, несплата оренди принаймні два місяці підряд має наслідком розірвання договору за ініціативи орендодавця. У то же час, орендар роками накопичував борг з оплати оренди.

Більше того, протягом строку дії договору оренди земельної ділянки, у 2008 р., на цій земельній ділянці за участі орендаря було зведено та введено в експлуатацію житловий будинок. Проте, згідно даних від Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської адміністрації) у кадастровій справі, інформацію про сплату пайової участі на розвиток інфраструктури міста не надано.

Передача земельної ділянки в суборенду допускається лише за згоди Київської міської ради. Як впливає із письмової відповіді Департаменту земельних ресурсів КМДА, таку згоду не було надано. Проте, з грудня 2017 р. орендар передав земельну ділянку в суборенду ТОВ "Таун Ленд Компані", бенефіціарним власником якої є компанія за законодавством Британських Віргінських островів. Так, саме суборендарю було видано дозвіл на виконання будівельних робіт 30.03.2018 р., серія ІУ № 113180891021. Таким чином, фактично відбулась підміна орендаря з переходом права користування земельною ділянкою іншій особі. Узгоджений Постійною комісією Київської міської ради орендар не є фактичним користувачем, а бенефіціарний власник (контролер) суборендаря залишається невідомим. Отже, порушено вимоги рішення Київської міської ради про розкриття осіб, які контролюють орендарів комунального майна та землі.

Відповідно до договору оренди земельна ділянка надається для будівництва багатоквартирного житлового будинку. Однак, функціональне призначення земельної ділянки згідно Генерального плану міста Києва на період до 2020 року – виробничо-промислова зона, комунально-складські території. Це територія громадської забудови. Таким чином, використання земельної ділянки за договором оренди земельної ділянки та будівництво житлового будинку грубо суперечить Генеральному плану міста Києва на період до 2020 року.

Також слід відзначити, що у 2013 р. орендар вже розпочинав проект з будівництва житлового будинку на цій земельній ділянці (запланована дата введення в експлуатацію – кінець 2014 р.). Було зібрано кошти з інвесторів, проте того ж року будівництво зупинено. У 2018 р. розпочато нову спробу будівництва. Проте орендар не владнав питання з інвесторами свого попереднього проекту: кошти не повернуто, а орендар відмовляється визнавати зобов'язання перед ошуканими інвесторами.

Більше того, у 2012 р. орендар допустив реєстрацію третьою особою (ТОВ "Інтерінвест-Буд") права власності на недобудову, розміщену на землі, що належить громаді. У 2016 р. на цю недобудову було накладено арешт із заборонаю розпоряджатись об'єктом нерухомості в рамках кримінального провадження. Фактично, власник недобудови отримав право користування земельною ділянкою під нею без згоди Київської міської ради, яка представляє інтереси громади як власника комунальної землі.

У той же час, згідно ст. 31, ст. 32 Закону України "Про оренду землі" підставами припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, систематична несплата земельного податку або орендної плати; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Департамент земельних ресурсів та Постійна комісія Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування проігнорували порушення, допущені орендарем. Заслухавши представника громади щодо кричущих порушень з боку орендаря, 26.02.2019 р. профільна комісія Київської міської ради відмовила у поновленні договору оренди. Проте, в цей же день, всупереч інтересам громади, голова наполіг на повторному голосуванні, під час якого зумів продавити рішення про продовження строку оренди ще на 15 років.

У той же час, відповідно до чинного законодавства питання надання комунальної землі в оренду має вирішуватись на пленарному засіданні Київської міської ради. Натомість, делегування таких повноважень профільній комісії Київської міської ради призводить до зловживань, ухвалення рішень без перевірки, всупереч інтересам громади та з порушенням законодавства. 05.03.2019 р. міський голова Віталій Кличко заявив громаді про повну підтримку та сприяння тому, щоб питання оренди комунальної землі вирішувались лише у сесійній залі.

## **2. Мета та завдання прийняття рішення**

Прийняття рішення спрямоване на боротьбу із випадками порушення

плану надходжень до бюджету міста Києва через систематичну несплату недобросовісним орендарем за оренду земельної ділянки, що належить до комунальної власності.

Крім цього, ухвалення рішення дозволить уникнути ситуації з підміною фактичного орендаря, а також забезпечить реальний, а не номінальний контроль над тим, хто саме отримує в користування комунальну землю у м. Києві.

Прийняття рішення дозволить уникнути подальшого порушення Генерального плану внаслідок будівництва житла на землях, що мають інше функціональне призначення.

Завданням цього рішення є усунення ризиків шахрайства та зниження можливої кількості постраждалих на первинному ринку житла, а також зниження соціальної напруги серед ошуканих інвесторів проекту будівництва на земельній ділянці, що є об'єктом оренди за договором оренди земельної ділянки від 26.01.2004 р., що зареєстрований 05.02.2004 р. за № 91-6-00212.

### **3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення**

Проект рішення включає такі основні пункти:

- Рішення про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладений 26.01.2004 р. між Київською міською радою та Публічним акціонерним товариством "Транспортник" та зареєстрований 05.02.2004 р. за № 91-6-00212, щодо земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:061:0038) площею 3,4141 га для будівництва житлового комплексу по вул. Дегтярівська 25А у Шевченківському районі м. Києва.
- Доручення виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) вчинити відповідні дії щодо державної реєстрації припинення іншого речового права (права оренди) земельної ділянки з кадастровим номером: 8000000000:88:061:0038.
- Вимогу до Публічного акціонерного товариства "Транспортник" звільнити земельну ділянку з кадастровим номером: 8000000000:88:061:0038, привівши її в стан, придатний для подальшого використання.
- Покладення контролю за виконанням рішення на Постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

### **4. Нормативно-правові аспекти**

Відповідно до Земельного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду землі", "Про регулювання містобудівної діяльності", Рішення Київської міської ради від 24 квітня 2018 р. № 516/4580 "Про надання інформації стосовно кінцевих бенефіціарних власників юридичних осіб, що претендують на отримання прав на землю чи майно територіальної громади міста Києва".

### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проекту не потребує додаткового бюджетного фінансування

Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

#### **6. Громадське обговорення**

Проект рішення не потребує громадського обговорення.

#### **7. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення**

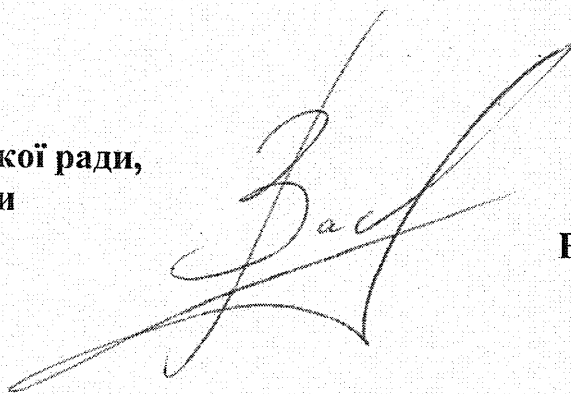
- Зниження ризику систематичної та істотної заборгованості з оплати оренди, що негативно впливає на виконання дохідної частини бюджету міста Києва;
- Усунення ризику переходу права користування земельною ділянкою, що належить до комунальної власності, до осіб, пов'язаних із державою-агресором;
- Зниження соціальної напруги серед ошуканих інвесторів, зменшення ризиків нової афери на ринку первинної житлової нерухомості;
- Усунення негативних соціальних та інфраструктурних наслідків зведення житлових будинків у виробничо-промисловій зоні та зоні громадської забудови.

#### **8. Суб'єкт подання проекту рішення**

Суб'єктом подання проекту рішення є депутат Київської міської ради, член депутатської групи "Київська команда" – Васильчук Вадим Васильович.

Доповідач на пленарному засіданні депутат Київської міської ради, член депутатської групи "Київська команда" – Васильчук Вадим Васильович.

Депутат Київської міської ради,  
член депутатської групи  
"Київська команда"



**В.В. Васильчук**