

Про надання дозволу ТОВ «АВЕРС» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку

Розглянувши подані матеріали, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування», Земельним кодексом України, Запорізька міська рада
ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВЕРС» на розроблення в установленому порядку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною виду цільового призначення (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) площею 1,6197 га по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку з земель житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови – 03.15 на землі для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку – 02.03 та подальшої передачі її в оренду.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради відповідно до розподілу обов'язків між секретарем Запорізької міської ради, першим заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, заступниками міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради-керуючим справами виконавчого комітету Запорізької міської ради та постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин.

Секретар міської ради

Регіна ХАРЧЕНКО

Проект рішення підготовлений:
Департамент управління активами
Запорізької міської ради,
Директор Департаменту

Дмитро САГАНОВИЧ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення «Про надання дозволу ТОВ «АВЕРС» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку»

ТОВ «АВЕРС» звернулось на міську раду з приводу передачі в оренду земельної ділянки (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку з землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови - 03.15 на землі для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку – 02.03 та подало документи, які посвідчують належність майна на земельній ділянці та Інформацію Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) в якій значиться – землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови - 3.15.

Департамент архітектури та містобудування міської ради надав інформацію стосовно відповідності нового виду використання земельної ділянки чинній містобудівній документації та інформації щодо знаходження зазначеної земельної ділянки в зоні Г-1-1 – громадсько-ділова зона загальноміського значення.

Враховуючи лист Департамент архітектури та містобудування міської ради з приводу відповідності нового цільового призначення земельної ділянки містобудівній документації та відповідно до Земельного Кодексу України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» підготовлений даний проєкт рішення, яким передбачено надати дозвіл ТОВ «АВЕРС» на розроблення в установленому порядку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною виду цільового призначення (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) площею 1,6197 га по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку з земель житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови - 03.15 на землі для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку – 02.03 та подальшої передачі її в оренду з урахуванням наданих зауважень.

Витрат бюджетних коштів рішення не потребує.

Реалізація проєкту рішення впливає на показники бюджету територіальної громади м. Запоріжжя з урахуванням рішення міської ради від 04.12.2024 №103 «Про внесення змін до рішення від 28.11.2018 №26 «Про встановлення розміру орендної плати за землею».

Директор Департаменту управління
активами Запорізької міської ради

Дмитро САГАНОВИЧ

Зауваження

до проєкту рішення Запорізької міської ради «Про надання дозволу ТОВ «АВЕРС» на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку»

Розглянувши проєкт рішення Запорізької міської ради «Про надання дозволу ТОВ «АВЕРС» на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 2310100000:05:003:0105) по вул. Перемоги, 70б для розташування багатоквартирного житлового будинку», Департамент, в межах наданих повноважень, повідомляє наступне.

Статтею 19 Конституції України, передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Ключовими нормативно-правовими актами, що регулюють орендні відносини земель державної та комунальної власності є: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України та Закони України «Про оренду землі» «Про землеустрій».

Головною особливістю оренди земель державної та комунальної власності є обов'язковість їх передачі в оренду виключно на умовах аукціону, тобто проведених у визначений чинним законодавством спосіб земельних торгів. Винятком є вичерпний перелік обставин, що дозволяє передати в оренду земельну ділянку державної або комунальної власності без проведення земельних торгів.

Частиною 1 ст. 134 Земельного кодексу України, передбачено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених [частиною другою](#) цієї статті.

Разом з тим, частина друга зазначеної норми дає нам вичерпний перелік земельних ділянок, які не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах, а саме:

- **розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;**
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв під творчі майстерні;

- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності;
- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства;
- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
- будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- **передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;**
- надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти;
- **поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;**
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;
- надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- **надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення;**
- **надання в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення;**
- надання земельної ділянки державної або комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями.

Таким чином, земельне законодавство не передбачає передачу вільних земельних ділянок комунальної форми власності без проведення земельних торгів.

Так, у постанові КГС ВС від 30 березня 2021 року (справа № 22/1323/20) колегія суддів у порядку *obiter dictum* зазначила, що положення статей 20, 120, 123, 124, 134 Земельного кодексу України необхідно застосовувати таким чином: «З огляду на системний аналіз положень ч. 2 ст. 124 та абз. 2 ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України **незастосування конкурентної процедури у вигляді земельних торгів допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка державної чи комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою обслуговування та експлуатації вже наявних об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), які розташовані на такій земельній ділянці та належать на праві власності зазначеним особам, для їх подальшого використання відповідно до того цільового та функціонального призначення, яке існувало на момент їх придбання**».

Вказаним проектом рішення міської ради пропонується надати дозвіл суб'єкту господарювання на розробку проекту землеустрою та в подальшому передачу земельної ділянки площею 1,6197 га. Як підставу необхідності передачі земельної ділянки, товариством вказується право власності на об'єкт нерухомості – офісну будівлю загальною площею 6 кв.м. **Отже в даному випадку площа земельної ділянки по відношенню до об'єкту нерухомості більша в 2700 раз, що є об'єктивно неспівмірним. Таким чином, наявний ризик, що вільна земельна ділянка площею більш ніж 1,5 га в порушення вимог ст. 134 Земельного кодексу України, буде передана без проведення аукціону. Фактично вона відводиться для будівництва ще не існуючої нерухомості, а саме багатоповерхового будинку.**

Також КГС ВС від 30 березня 2021 року (справа № 22/1323/20) наголосив, що частини 2 статті 120 Земельного кодексу України не застосовується у разі, якщо на дату набуття нерухомого майна у його продавця було відсутнє будь-яке право на земельну ділянку, на якій таке майно розташоване. При вирішенні спорів щодо площі земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, суд може брати до уваги площу земельної ділянки, яка надавалася попередньому власнику будівлі, але право на яку не перейшло до набувача вказаного нерухомого майна в порядку статті 120 ЗК України. В той же час це не виключає можливості землекористувача та відповідного органу **визначати площу земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, шляхом розробки (затвердження, погодження) нового проекту землеустрою чи технічної документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки з відповідним обґрунтуванням необхідності збільшення чи зменшення її площі з урахуванням незмінності цільового та функціонального призначення.**

Заявник повинен надати документи, зокрема, але не виключно експертний висновок, з метою підтвердження обставини, що конкретна площа земельної ділянки, необхідна орендарю для експлуатації та функціонування належної йому будівлі (ведення господарської діяльності). Натомість, проект не містить жодного документа, який би обґрунтовував необхідність ви-

ділення земельної ділянки вищевказаною площею. Більш того, проєкт не містить жодного документа щодо побудови багатоквартирного житлового будинку (проєкту будівництва).

Крім того, як зазначалося вище, передача земельної ділянки без проведення аукціону допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка державної чи комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою **обслуговування та експлуатації вже наявних об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд)**, які розташовані на такій земельній ділянці та належать на праві власності зазначеним особам, **для їх подальшого використання відповідно до того цільового та функціонального призначення, яке існувало на момент їх придбання».**

Натомість, як у зверненні товариства так і в проєкті рішення порушується питання зміни цільового призначення, а саме з 03.15 (для будівництва будівель громадської забудови) на 02.03 (для будівництва й обслуговування багатоквартирного житлового будинку), що суперечить вимогам земельного законодавства оскільки відбувається зміна функціонального призначення земельної ділянки.

Таким чином, даний проєкт рішення Запорізької міської ради не узгоджується з нормами чинного законодавства України, може потягти негативні наслідки для громади та місцевого бюджету.

Директор Департаменту

Дмитро САГАНОВИЧ

Сколибог
Чернавіна
Лісняк