

Про відмову в наданні 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

1. Відмовити в наданні дозволу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВЕРС» на розроблення в установленому порядку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною виду цільового призначення земельної ділянки (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 проєкту рішення Запорізької міської ради «Про відмову в наданні
дозволу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АВЕРС» на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки зі зміною виду цільового призначення за адресою: вул.
Перемоги, 70б»

1. Обґрунтування підстав для прийняття рішення

До постійної комісії Запорізької міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин надійшло клопотання ТОВ «АВЕРС» про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер **2310100000:05:003:0105**) площею **1,6197 га** по вул. **Перемоги, 70б**. Заявник просить змінити вид цільового призначення ділянки з коду **03.15** («для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови») на код **02.03** («для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку») з подальшою передачею її в оренду.

Комісією детально вивчено матеріали та підготовлено проєкт рішення про **відмову** у задоволенні клопотання через явну невідповідність площі ділянки розмірам розташованого на ній майна, штучне уникнення конкурентних процедур та загрозу значних фінансових втрат для міського бюджету.

2. Правова позиція та судова практика касаційних інстанцій

Правова позиція комісії повністю базується на засадничих принципах земельного права та обов'язкових до виконання висновках **Верховного Суду**:

- 1. Порушення принципу співрозмірності ділянки та майна:**
На земельній ділянці комунальної власності площею 1,6197 га (16 197 кв.м) розташована лише «офісна будівля літ. А» загальною площею всього **6 кв.м**, що належить ТОВ «АВЕРС» на підставі договору купівлі-продажу від 31.08.2020. Площа земельної ділянки перевищує площу нерухомості у **2700 разів**.
 - **Позиція Великої Палати Верховного Суду** (постанова від 04 грудня 2018 року у справі № 910/18560/16):
«...площа земельної ділянки, яку користувач вимагає відвести, повинна відповідати площі, яка необхідна для обслуговування розташованого на ній майна. Земельна ділянка не може в тисячі разів перевищувати геометричні розміри самої будівлі, якщо це не обґрунтовано технологічними вимогами».
 - **Позиція Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду** (постанова від 09 лютого 2021 року у справі № 910/11833/19):
«Отримання у власність або користування земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу розташованого на ній нерухомого майна, без належного техніко-економічного обґрунтування, є спробою в обхід передбачених законом конкурсних процедур (земельних торгів) заволодіти майном територіальної громади».

2. **Заборона зміни призначення під нове будівництво в обхід аукціону:** Переоформлення ділянки площею 1,6 га під багатоквартирну забудову на підставі права власності на будку площею 6 кв.м є прихованим механізмом отримання землі без проведення торгів.

о **Позиція Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду** (постанова від 23 грудня 2021 року у справі № 480/3815/20):

«Наявність права власності на маломірний об'єкт нерухомості не дає автоматичного права на отримання чи зміну цільового призначення земельної ділянки, яка очевидно не призначена виключно для обслуговування цього об'єкта, а планується під нове масштабне комерційне чи житлове будівництво».

3. Фінансово-економічне обґрунтування

Зміна цільового призначення з коду 03.15 на код 02.03 призведе до суттєвих прямих збитків для бюджету міста Запоріжжя:

- **Поточний стан (код 03.15):** Базова НГО за 2025 рік становить 29 114 431,44 грн, а діюча ставка орендної плати складає **12%**.
- **Проектний стан (код 02.03):** Ставка орендної плати за землю під житлову забудову знижується до **3%**.
- **Втрати бюджету:** З урахуванням коефіцієнтів та обов'язкової індексації на 2026 рік, чисті річні втрати надходжень до бюджету громади від оренди цієї ділянки складуть **2 425 648,05 грн**. Погодження таких умов суперечить ст. 61 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» щодо захисту доходів місцевих бюджетів.

4. Мета прийняття рішення

Захист земель комунальної власності Запорізької міської територіальної громади від прихованого виведення з-під процедури земельних торгів, припинення спроб зловживання процесуальними правами через використання об'єктів нерухомості мікроскопічної площі (6 кв.м) та недопущення втрати понад 2,4 млн грн щорічних надходжень до бюджету.

5. Прогноз результатів

Прийняття рішення про відмову у наданні дозволу ТОВ «АВЕРС» забезпечить збереження ділянки у власності громади, захистить фінансові інтереси міста та змусить суб'єкта господарювання діяти виключно у спосіб, передбачений земельним законодавством (зокрема, щодо оформлення землі виключно під фактично розташованим майном площею 6 кв.м, а не всього масиву 1,6 га).

Директор Департаменту

Дмитро САГАНОВИЧ