

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення міської ради

«Про підтримку електронної петиції проти розміщення у центрі міста Запоріжжя нового ТЦ «Сучасний центр міста» навпроти універмагу «Україна» та проведення розслідування яким чином муніципальна земля у центрі міста попала у приватну власність»

Згідно до Закону України «Про звернення громадян», рішення Запорізької міської ради від 30.11.2016 № 101 «Про затвердження Положення про електронні петиції» (надалі - Положення), електронна петиція – це колективне звернення громадян до Запорізької міської ради через офіційний портал Запорізької міської влади або веб-сайт громадського об'єднання, яке здійснює збір підписів на підтримку електронної петиції.

Електронна петиція №3592 проти розміщення у центрі міста Запоріжжя нового ТЦ «Сучасний центр міста» навпроти універмагу «Україна» та проведення розслідування яким чином муніципальна земля у центрі міста попала у приватну власність (надалі – Петиція) - дата початку збору підписів 29.01.2018 - збрала 799 голосів, що є достатнім для її розгляду.

14.03.2018, на виконання абз.2 п.4.3. Положення, дана Петиція була розглянута на засіданні постійної комісії Запорізької міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин (надалі – Комісія).

На Комісії було з'ясовано, що Петиції полягає у зверненні до міської влади з наступних питань:

- незгода з розміщенням у центрі міста Запоріжжя нового ТЦ «Сучасний центр міста» навпроти універмагу «Україна»;
- пропозиція розмістити такий об'єкт в іншому місці, після проведення громадських слухань;
- прохання провести розслідування щодо законності передачі земельних ділянок на перехрещенні вул. Незалежної України та вул. Лермонтова в оренду;
- зупинити будівництво ТЦ «Сучасний центр міста».

По суті поставлених питань, Комісією з'ясовано наступне.

Будівництво об'єкту передбачається в межах землекористування, на земельних ділянках кадастрові номери: 2310100000:05:009:0349; 2310100000:05:009:0327, наданих ТОВ «Ленд Дівелопмент» рішенням Запорізької міської ради від 24.12.2008 № 62/131 в оренду терміном на 49 років.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру категорія земель визначена як землі житлової та громадської забудови, цільове призначення: 03.07 «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»; вид використання земельної ділянки: «для розташування багатофункціонального торгово-розважального комплексу».

Згідно з наявною інформаційною базою (договорів оренди землі, укладених із Запорізькою міською радою) значаться договори оренди землі ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ»:

- від 17.04.2009 № 040926100470 з додатковими угодами до нього від 13.05.2009 № 040926100628, від 31.08.2009 № 040926101637, від 09.03.2010 № 041026100737, від 08.02.2018 № 201805000400022 на земельну ділянку площею 1,1322 га з кадастровим номером 2310100000:05:009:0327;

- від 17.04.2009 № 040926100471 з додатковими угодами до нього від 13.05.2009 № 040926100630, від 31.08.2009 № 040926101636, від 09.03.2010 № 041026100736, від 08.02.2018 № 201805000400021 на земельну ділянку площею 2,5856 га з кадастровим номером 2310100000:05:009:0349.

На підставі заяви ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ» від 15.12.2006 про розгляд питання резервування земельної ділянки по вул. 40 років Рад. України та вул.Лермонтова для проектно - підготовчих робіт з розміщення підземного багатофункціонального торгово - розважального комплексу та благоустрою прилеглої території, враховуючи позитивні висновки служб міста, 27.12.2006 Запорізькою міською радою було прийнято рішення №29/152 «Про погодження ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ» місця розташування підземного багатофункціонального торгово - розважального комплексу та реконструкції існуючих скверів біля цирку та скверу ім. 50 річчя СРСР на перетинанні вул. 40 років Рад. України та вул. Лермонтова».

24.12.2008 Запорізькою міською радою прийнято рішення №62/131, яким ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ» передані в оренду земельні ділянки площею 3,7178га для розташування багатофункціонального торгово - розважального комплексу за вказаною адресою.

17.03.2011 на адресу Запорізької міської ради надійшов протест прокуратури м. Запоріжжя від 09.03.2011 № 105-964вих11 на рішення Запорізької міської ради від 29.08.2007 № 42, із внесеними змінами рішенням від 30.07.2008 № 46/12, та на рішення Запорізької міської ради від 24.12.2008 № 62/131.

05.10.2011 на засіданні сесії міської ради було прийняте рішення «Про відхилення протесту прокуратури м. Запоріжжя від 09.03.11 № 105-964вих.11 на рішення Запорізької міської ради від 29.08.2007 № 42, із внесеними змінами рішеннями від 30.07.2008 № 46/12, на рішення Запорізької міської ради від 24.12.2008 № 62/131».

Згідно з розпорядженням міського голови від 10.10.2011 № 624р «Про зупинення рішень Запорізької міської ради», керуючись статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міський голова зупинив рішення Запорізької міської ради згідно з додатком, які прийняті на пленарному засіданні тринадцятої сесії Запорізької міської ради шостого скликання, в тому числі і вищезазначене рішення.

Крім того, першим заступником прокурора міста Запоріжжя в інтересах держави, в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах: позивач – Управління Держкомзему у місті Запоріжжя Запорізької області до відповідачів: 1 – Запорізька міська рада, 2 – ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ», була подана позовна заява до господарського суду Запорізької області про визнання недійсним рішення Запорізької міської ради від 24.12.2008 №62/131 та договору оренди землі (площею 2,5856 га) від 17.04.2009 №040926100471.

Рішенням господарського суду Запорізької області від 25.04.2012 у справі № 5009/1157/12 в задоволенні позову було відмовлено повністю.

Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 09.07.2012 у справі № 5009/1157/12 рішення господарського суду Запорізької області від 25.04.2012 у справі № 5009/1157/12 було залишено без змін.

До того ж, першим заступником прокурора міста Запоріжжя в інтересах держави, в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах: позивач – Управління Держкомзему у місті Запоріжжя Запорізької області до відповідачів: 1 – Запорізька міська рада, 2 – ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ», була подана позовна заява до господарського суду Запорізької області про визнання недійсним договору оренди землі від 17.04.2009 № 040926100470.

Рішенням господарського суду Запорізької області від 17.05.2012 у справі № 5009/1156/12 в задоволенні позову було відмовлено повністю.

Постановою Донецького апеляційного господарського суду 24.07.2012 у справі № 5009/1156/12 рішення господарського суду Запорізької області від 17.05.2012 у справі № 5009/1156/12 було залишено без змін.

Окрім того, першим заступником прокурора міста Запоріжжя в інтересах держави, в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах: позивачі – Державна інспекція сільського господарства в Запорізькій області, Запорізька обласна державна адміністрація до відповідача – Запорізької міської ради, третя особа – ТОВ «ЛЕНД ДІВЕЛОПМЕНТ», була подана позовна заява до господарського суду Запорізької області про визнання недійсним рішення Запорізької міської ради від 24.12.2008 № 62/131.

Рішенням господарського суду Запорізької області від 05.09.2012 у справі № 5009/2866/12 позов було задоволено.

Постановою Донецького апеляційного господарського суду 22.10.2012 у справі № 5009/2866/12 рішення господарського суду Запорізької області від 05.09.2012 у справі № 5009/2866/12 було скасовано, у задоволенні позову прокуратури відмовлено у повному обсязі.

Тобто, питання законності прийняття рішення Запорізької міської ради від 24.12.2008 № 62/131 та договорів оренди землі від 17.04.2009 №№ 040926100470, 040926100470 з'ясовано та доведено в судовому порядку.

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

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених ст. 31 Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

До основних складових вихідних даних Законом віднесені: містобудівні умови та обмеження; технічні умови; завдання на проектування.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, згідно з вимогами ст. 29 Закону, надаються на підставі містобудівної документації на місцевому рівні.

Відповідно до графічних та текстових матеріалів містобудівної документації - «Плану зонування території м.Запоріжжя», яка пройшла процедуру громадських слухань та затверджена рішенням Запорізької міської

ради від 28.02.2018 №75, земельні ділянки розташовані в зоні Г 1-І – громадсько-ділової зони загальноміського значення, яка передбачає розміщення такого об'єкту.

Згідно з вимогами ст. 29 Закону містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури за заявою замовника, до якої додається, визначений Законом, пакет документів.

Статтею 29 Закону, визначений вичерпний перелік підстав для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, а саме:

1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;

3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки з інших підстав не допускається.

З питання зупинення будівництва торговельно-розважального центру Комісією з'ясовано, що в разі наявності підстав для зупинення будівельних робіт на об'єкті, такі дії вживаються територіальними органами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, що передбачено пунктом 9¹ розділу V Закону.

За результатами обговорення, рішенням Комісії дана Петиції не була підтримана.

Департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради на виконання Положення підготовлений проект рішення міської ради «Про підтримку електронної петиції проти розміщення у центрі міста Запоріжжя нового ТЦ «Сучасний центр міста» навпроти універмагу «Україна» та проведення розслідування яким чином муніципальна земля у центрі міста попала у приватну власність», який пропонується розглянути на засіданні міської ради.

Заступник директора департаменту
архітектури та містобудування
міської ради

П.В. Назаренко