



545

«Проект»  
«Оприлюднено «23» 02 2016р.»

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2016 року № 141-МР  
м. Суми

Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Данілову К.Ю.

Розглянувши звернення громадянина, надані документи, відповідно до протоколу засідання постійної комісії з питань архітектури, будівництва, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 21.01.2016 № 8 та статей 12, 40, 118, 121 Земельного кодексу України, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Данілову Костянтину Юрійовичу (2668808334) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) орієнтовною площею 0,1000 га за адресою: м. Суми, вул. Поліська, 138 за рахунок земель житлової та громадської забудови Сумської міської ради (на земельній ділянці знаходиться незавершене будівництво житлового будинку).

2. Встановити строк дії рішення – один рік з моменту набуття ним чинності.

3. Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови Войтенка В.В.

Міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Бондаренко О.О.

Ініціатор розгляду питання — постійна комісія з питань архітектури, будівництва, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради  
Проект рішення підготовлено департаментом містобудування та земельних відносин Сумської міської ради

Доповідач – департамент містобудування та земельних відносин Сумської міської ради



546

Сумська міська рада

**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

40030, м. Суми, майдан Незалежності, 2, тел. (0542) 700630

19.02.2016 №09/07-13.01/08

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту рішення Сумської міської ради

«Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Данілову К.Ю.»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради та надані документи, проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти з даного питання, повідомляємо наступне.

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Данілову К.Ю. для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будинків і споруд орієнтовною площею 0,1000 га за адресою: м. Суми, вул. Поліська, 138, за рахунок земель житлової та громадської забудови Сумської міської ради.

Разом з цим, з пункту 1 проекту рішення та наданих документів вбачається, що на вищевказаній земельній ділянці знаходиться об'єкт незавершеного будівництва, який належить заявнику на підставі договору купівлі-продажу від 17.09.2004 (далі – договір від 17.09.2004), укладеного між громадянином та ТОВ «Варіант».

Зазначаємо, що згідно частини другої статті 331 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) якщо право власності на новостворене нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Так, у відповідності до частини першої статті 182 ЦКУ право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Слід зазначити, що відповідно до частини третьої статті 331 ЦКУ в редакції станом на 2004 рік до завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва.

В той же час, згідно частини четвертої статті 331 ЦКУ в редакції станом на 2004 рік за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною.

Тож, враховуючи зазначене, без відповідного рішення суду щодо визнання особи власником недобудованого нерухомого майна та послідуєщої державної реєстрації цього майна, така особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва. Саме це ставить під сумнів правомірність укладання договору від 17.09.2004, предметом якого виступає об'єкт незавершеного будівництва.

Крім того, слід звернути увагу, що відповідно до частини першої статті 657 ЦКУ договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Варто зазначити, що згідно частини першої статті 181 ЦКУ до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Акцентуємо, що у відповідності до частини першої статті 220 ЦКУ у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Зазначаємо, що згідно частини другої статті 215 ЦКУ недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин).

У свою чергу, у відповідності до частини першої статті 216 ЦКУ у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.

Разом з тим, згідно частини другої статті 220 ЦКУ, що кореспондується з абзацом другим частини другої статті 215 ЦКУ, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Таким чином, враховуючи вищезазначене, з огляду на те, що договір від 17.09.2004 не містить жодної відмітки щодо його нотаріального посвідчення, даний договір слід вважати недійсним. Недійсність договору тягне за собою наслідки у відповідності до чинного законодавства України.

Додатково поїдомляємо, що статтями 14 Конституції України, 35, 40 Земельного кодексу України громадянам гарантоване право отримати у власність або користування земельні ділянки із комунальної власності, у тому числі для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будинків і споруд.

Разом з цим, частиною третьою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Акцентуємо, що наразі у місті Суми відсутній детальний план території.

Отже, враховуючи вищевикладене та положення частини другої статті 19 Конституції України, якою передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, при розгляді вказаного проекту рішення варто виходити із доцільності передачі земельної ділянки особі, у якій відсутні законні підстави права власності щодо розташованого на ній об'єкта незавершеного будівництва.

**Начальник управління**

*Бересток Б.П.*

**О.В. Чайченко**