



Проект
оприлюднено

451

«22» січня 2018 р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2018 року № 32 -МР
м. Суми

Про внесення змін до договору
оренди земельної ділянки,
укладеного з ПВКП «Поворот»

Юрид. висн. - 453-454 стор.

Розглянувши звернення орендаря, відповідно до протоколів засідань постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 22.08.2017 № 84, від 23.11.2017 № 96, статей 12, 20, 39 Земельного кодексу України, статті 30 Закону України «Про оренду землі», ураховуючи Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», рішення Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР «Про затвердження містобудівної документації «План зонування території міста Суми» та від 08.07.2015 № 4562-МР «Про встановлення плати за землю на території міста Суми» (зі змінами), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Редакція 1

1. Надати згоду щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Суми, площа Покровська, 7/2, площею 0,0099 га, кадастровий номер 5910136300:03:002:0044, категорія та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови, під розміщеним літнім торговельним майданчиком, укладеного 08 червня 2011 року (державна реєстрація № 591013634000149 від 03 серпня 2011 року) з Приватним виробничо-комерційним підприємством «Поворот» (14006288), а саме:

- у пункті 2.1. договору замість слів «під розміщеним літнім торговельним майданчиком» записати слова «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування»;

- встановити орендну плату в розмірі 3,0 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

2. Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (Клименко Ю.М.) забезпечити підготовку та укладання додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

Редакція 2

Відмовити у наданні згоди щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині зміни виду використання земельної ділянки за адресою: м. Суми, площа Покровська, 7/2, площею 0,0099 га, кадастровий номер 5910136300:03:002:0044, укладеного 08 червня 2011 року (державна реєстрація №591013634000149 від 03 серпня 2011 року) з Приватним виробничо-комерційним підприємством «Поворот» (14006288).

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Михайлик Т.О.

Ініціатор розгляду питання – постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради
Проект рішення підготовлено департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

Доповідач – департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради



453

Сумська міська рада

ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-629,
e-mail: pravo@smr.gov.ua

16.01.2014 № 05/07-13.0111

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, укладеного з ПВКП «Поворот»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради та проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, повідомляємо таке.

Редакцією 1 проекту рішення передбачається надати згоду щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Суми, площа Покровська, 7/2, площею 0,0099 га, кадастровий номер 5910136300:03:002:0044, категорія та функціональне використання земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови під розміщенням літнім торговельним майданчиком, укладеного 08.06.2011 з ПВКП «Поворот», у частині зміни виду використання земельної ділянки з «під розміщенням літнім торговельним майданчиком» на «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» і зменшення у зв'язку з цим розміру орендної плати з 8 до 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 Земельного кодексу України).

Статтею 39 Земельного кодексу України встановлено вимоги до використання земель житлової та громадської забудови, які полягають у здійсненні використання цієї категорії земель відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Однак, як вбачається з інформації управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 01.08.2017 № 604/08.01.01-23, вказана земельна ділянка згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР (на який наявне посилання в преамбулі проекту рішення), знаходиться в рекреаційній зоні озелених територій загального користування Р-3 (сквер Покровської площі), де супутнім видом дозволеного використання територій є розміщення пересувних тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності (окрім споруд із продажу алкогольних (слабоалкогольних) та тютюнових виробів). Розміщення ж об'єктів туристичної інфраструктури чи закладів громадського харчування в цій зоні не передбачено. У зв'язку з цим, за інформацією управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, зміна цільового використання земельної ділянки «Під розміщенням літнім торговельним майданчиком» на «03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» (згідно з доданим викопіюванням з проекту землеустрою) не можлива, оскільки не відповідатиме чинній містобудівній документації.

Також звертаємо увагу, що виходячи із вимог статей 18, 19, 20 Земельного кодексу України, статей 15, 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», підпункту 10 пункту 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, та пункту 42 додатку 1 до цього Порядку, пунктів 1.3., 1.4. Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548, цільове призначення земельної ділянки містить три складові:

- 1) категорія земель згідно з частиною 1 статті 19 Земельного кодексу України;
- 2) цільове призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель;
- 3) вид використання земельної ділянки (функціональне використання) в межах певної категорії земель згідно із частиною 5 статті 20 Земельного кодексу України та іншими положеннями чинних нормативних актів.

Запропоноване в проекті рішення призначення земельної ділянки «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» по суті є не видом використання земельної ділянки, а її цільовим призначенням, що згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель має код КВЦПЗ 03.08 та може змінюватися лише на підставі документації із землеустрою, затвердженої в установленому порядку.

Разом з тим у Положенні про встановлення плати за землю на території міста Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 08.07.2015 № 4562-МР (зі змінами), залежно від видів використання земельних ділянок у межах цільового призначення земель за кодом КВЦПЗ 03.08 передбачені різні відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для визначення орендної плати за користування нею, а саме:

Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування:	
- туристичні агентства, бюро подорожей;	3,0
- готелі;	4,0
- ресторани, кафе, бари, нічні клуби;	6,0
- їдальні;	3,0
- літні майданчики.	8,0

Неправильне зазначення виду використання земельної ділянки тягне за собою неможливість визначення правильного відсотка плати за землю, що в свою чергу може призвести до недоотримання міським бюджетом надходжень за плату за землю. При цьому майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування (частина 7 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Ураховуючи вищевикладені норми права, редакція 1 проекту рішення не відповідає вимогам чинного законодавства України.

Стосовно редакції 2 проекту рішення, якою ПВКП «Поворот» пропонується відмовити у наданні згоди щодо внесення змін до договору, акцентуємо на необхідності зазначення в проекті рішення обгрунтованої підстави відмови (стаття 40 Конституції України, пункт 2 частини 3 статті 28 Регламенту роботи Сумської міської ради VII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 26.11.2015 № 1 (зі змінами), цільового призначення земельної ділянки та виду використання земельної ділянки, зміни якого стосується проект рішення (стаття 20 Земельного кодексу України).

Отже, пропонуємо врахувати вищевикладене при розгляді проекту рішення.

Начальник управління

Волобуєва О.В.

О.В.Чайченко