



Проект  
оприлюднено

419

«06» Березня 2018 р.

п. 9

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2018 року № 56.-МР  
м. Суми

*Юр. Висновок  
стор 421-423*

Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ТОВ «К 22»)

*за адресою: вул. Сергіївська, 22.*

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, відповідно до протоколів засідань постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 18.12.2017 № 100, від 26.12.2017 № 101 та статей 12, 122, 123, 124 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 користування згідно з додатком.

2. При розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки передбачити розрахунок розміру втрат сільськогосподарського виробництва.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.

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.

Додаток  
до рішення Сумської міської ради  
«Про надання дозволу на розроблення  
проекту землеустрою щодо відведення  
земельної ділянки ТОВ «К 22»  
від 2018 року № -МР

СПИСОК

юридичних осіб, яким надається дозвіл на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації, ідентифікаційний код	Функціональне призначення та адреса земельної ділянки	Орієнтовна площа земельної ділянки, га	Категорія земельної ділянки	Умови користування
1	2	3	4	5	6

1. ТОВ «К 22»,  
41780656

Для розміщення лікувального закладу,  
вул. Ковпака, 22-2  
(витяг з Державного реєстру речових прав  
на нерухоме майно про реєстрацію права  
власності № 106943625 від 11.12.2017)

0,3000  
Землі житлової  
та громадської  
забудови  
оренда

Сумський міський голова

Виконавець Клименко Ю.М.

О.М. Лисенко

420





до каталогу № 56  
№ стор. 449-420  
Книга 1

421

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

24.04.2018 № 44/07-13.01/07

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 ТОВ «К 22»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, яким ТОВ «К 22» пропонується надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду орієнтовною площею 0,3000 га із земель житлової та громадської забудови для розміщення лікувального закладу по вул. Ковпака, 22-2 у м. Суми, проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, повідомляємо таке.

За інформацією департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (без номера та дати) до проекту рішення на вказаній земельній ділянці знаходиться об'єкт незавершеного будівництва готовністю 7 %, право власності на який зареєстрований за ТОВ «К 22» згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2017.

При опрацюванні даного питання було з'ясовано, що ТОВ «ГК 19» під час створення ТОВ «К 22» передало вказаний об'єкт незавершеного будівництва як майновий внесок до статутного (складеного) капіталу ТОВ «К 22» згідно з актом приймання-передачі нерухомого майна від 08.12.2017.

У свою чергу, як вбачається з акта приймання-передачі нерухомого майна, ТОВ «ГК 19» набуло право власності на цей об'єкт на підставі договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва нежитлового приміщення 7 % готовності, посвідченого приватним нотаріусом Сумського міського нотаріального округу Бурбікою Тамарою Анатоліївною 25.10.2017 за р. № 3842 (далі – договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва).

Акцентуємо, що відповідно до ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на будівлю/споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Кадастровий номер земельній ділянці присвоюється під час її формування за документацією із землеустрою. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі (ст. 79-1 Земельного кодексу України).

Згідно зі ст.ст. 203, 215, 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Зміст

правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) цих вимог є підставою недійсності правочину. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

За даними Державного земельного кадастру земельна ділянка, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва, не сформована, тобто їй не присвоєний кадастровий номер. Отже, договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва не містить істотної умови (кадастрового номеру земельної ділянки) і у зв'язку з цим суперечить чинному законодавству України, що є підставою його недійсності. Окрім того, вказаний договір порушує права і законні інтереси територіальної громади міста Суми, зокрема, право комунальної власності на землю.

Так, земельна ділянка, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва в 7 % готовності, перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Суми (ст. 83 Земельного кодексу України). Забудову земельної ділянки може здійснювати лише її власник чи користувач (ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Зазначена земельна ділянка в користування не передавалася. Тобто згідно з приписами ст. 376 Цивільного кодексу України будівництво на ній розпочато самочинно.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього; вона вважається лише власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (ч. 3 ст. 331, ч. 2 ст. 376 Цивільного кодексу України).

Зазначена земельна ділянка була зайнята самовільно (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»). Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі за рішенням суду, приведення їх у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки (ст. 212 Земельного кодексу України).

Шляхом підписання нікчемного договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва сторони фактично намагаються отримати в незаконному порядку право користування цією земельною ділянкою. Так, до моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна (у т.ч. і об'єкт незавершеного будівництва) згідно зі ст.ст. 124, 134 Земельного кодексу України набути право власності на земельну ділянку можна лише через земельні торги (аукціон). Продаж права оренди на земельну ділянку комунальної власності на земельних торгах (аукціоні) є джерелом наповнення міського бюджету.

Однак, реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі договору купівлі-продажу, позбавила Сумську міську раду можливості виставити право оренди на неї на земельні торги.

Також звертаємо увагу, що відповідно до технічного паспорта на об'єкт незавершеного будівництва його площа становить лише 163 кв.м, а проектом рішення необгрунтовано пропонується надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки орієнтовною площею 3000 кв.м, що більше в 18 разів за площу недобудови.

Також вказуємо на протиріччя у змісті самого проекту рішення. Так, у додатку до проекту рішення земельну ділянку віднесено до категорії земель

423

житлової та громадської забудови, а в п. 2 рішення визначається необхідність передбачити розрахунок розміру втрат сільськогосподарського призначення, що згідно зі ст. 207 Земельного кодексу України стосується земель іншої категорії – сільськогосподарського призначення.

Ураховуючи викладені обставини та вимоги чинного законодавства, вважаємо недопустимим прийняття вказаного рішення, як такого, що не відповідає вимогам чинних нормативних актів та порушує законні інтереси територіальної громади міста Суми.

**Начальник управління**



**О.В. Чайченко**