



Проект
оприлюднено

294

«11» Вересня 2019 р.

п. 10

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2019 року № 45-МР
м. Суми

Юрид. висн. – 296-298 стор.
Індекор. – 299-302 стор.

Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою: м. Суми, вул. Троїцька, 69/1

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, відповідно до протоколу засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 09.08.2019 № 164 та статей 12, 120, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, керуючись рішенням Сумської міської ради від 20.06.2018 № 3576-МР «Про встановлення плати за землю» (зі змінами), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати в оренду земельну ділянку згідно з додатком.
2. Встановити орендну плату у розмірі відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеного в графі 6 додатку до рішення.
3. Товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» в місячний термін після прийняття рішення звернутися до департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (Клименко Ю.М.) для укладання договору оренди земельної ділянки.

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 в оренду земельної ділянки товариству з
обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою:
м. Суми, вул. Троїцька, 69/1»
від 2019 року № -МР

СПИСОК

юридичних осіб, яким надаються в оренду земельні ділянки

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації, ідентифікаційний код	Функціональне призначення земельної ділянки, адреса земельної ділянки, кадастровий номер	Площа, га, строк користування з моменту прийняття рішення	Категорія земельної ділянки	Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки
1	2	3	4	5	6

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ», вул. Троїцька, 69/1 41370478
5910136600:16:006:0026
(витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 144446744 від 07.11.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1671468059101)

0,0060
5 років
Землі житлової та громадської забудови

295

Сумський міський голова

Виконавць: Климченко Ю.М.

О.М. Лисенко



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

27.08.19 № 69/07-13.01/07

Сумському міському голові
 Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проектів рішень Сумської міської ради

«Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Брейв» за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 2», «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Брейв» за адресою: м. Суми, вул. Троїцька, 69/1», «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Брейв» за адресою: м. Суми, вул. Катерини Зеленко, 3/1»

Розглянувши вказані проекти рішень Сумської міської ради та проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, повідомляємо таке.

Рішеннями передбачається надати в оренду земельні ділянки ТОВ «Брейв», площею 0,0060 га, за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 2, площею 0,0060 га, за адресою: м. Суми, вул. Троїцька, 69/1 та площею 0,0060 га, за адресою: м. Суми, вул. Катерини Зеленко, 3/1.

Щодо зазначених земельних ділянок варто вказати наступне. 30.10.2012 між територіальною громадою м. Суми та ТОВ «Ремжилкомплект» на підставі рішення Сумської міської ради від 30.05.2012 року №1507-МР «Про надання в оренду, поновлення терміну користування земельними ділянками підприємствам, установам, організаціям» було укладено договори оренди земельних ділянок:

1) договір оренди земельної ділянки, яка розташована за адресою: м. Суми, вул. Сумсько-Київських дивізій (зупинка громадського транспорту «Школа» № 6, нині - вул. К.Зеленко, буд. 3/1), кадастровий номер: 5910136300:05:005:0010;

2) договір оренди земельної ділянки, яка розташована за адресою: м. Суми, пр-т Михайла Лушпи (зупинка громадського транспорту «Прспект ім. М.Лушпи», біля будинку № 2), кадастровий номер: 5910136300:06:019:0060;

3) договір оренди земельної ділянки, яка розташована за адресою: м. Суми, вул. Троїцька (зупинка громадського транспорту «Обласна лікарня», біля буд. №69/1), кадастровий номер: 5910136300:16:006:0026.

08.07.2019 року на ім'я Сумського міського голови надійшов лист департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради від 04.07.2019 № 06.01-16/2337, в якому повідомлялось, що державним реєстратором КП «Центр реєстрації майнових прав» Лебединської районної ради Сумської області – Лепковою О.О. 07.11.2018 зареєстровано право власності на металеві блоки, що розташовані на перелічених вище земельних ділянках, за ТОВ «Брейв».

При цьому, в даному листі департамент, як уповноважений виконавчий орган Сумської міської ради щодо земельних відносин, акцентував увагу на тому, що земельні ділянки для зведення таких об'єктів не виділялись.

Згідно витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, доданих до листа департаменту, в графі «Об'єкт

нерухомого майна» статус зареєстрованих металевих блоків по кожній адресі зазначено як – «нежитлове приміщення» (витяги з ЄДР: №174144288 від 17.07.2019; №172609203 від 04.07.2019; № 172448818 від 03.07.2019; № 172625315 від 04.07.2019).

Як вбачається з графи «Підстава виникнення права власності» підставою для реєстрації права власності на металеві блоки слугували договори купівлі-продажу, укладені між ТОВ «Ремжилкомплект» та ТОВ «Брейв», посвідчені приватним нотаріусом Сумського міського нотаріального округу Бурбиною Т.А.

Згідно ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Відповідно до пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції міської ради відноситься вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Статтею 4 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

В пункті 1.1 договорів оренди від 30.10.2012 зазначалось, що на кожній земельній ділянці, що передавалась в оренду ТОВ «Ремжилкомплект», розташована мала архітектурна форма, при цьому відомостей щодо розташування будь-яких інших об'єктів на земельних ділянках договори не містили.

Пункт 2.1 договорів оренди від 30.10.2012 визначав, що земельні ділянки з малою архітектурною формою надаються в оренду виключно для здійснення підприємницької діяльності, разом з цим пункт 4.2 передбачав, що орендар зобов'язаний використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної в п. 2.1 цього договору.

Частиною 1 статті 25 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендар земельної ділянки має право за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження.

Згідно пункту 4.2 договорів оренди від 30.10.2012 за згодою орендодавця, визначеною в окремій угоді, орендар мав право проводити поліпшення земельної ділянки, зводити тимчасові (на термін оренди), виробничі та інші будівлі і споруди згідно з проектом, затвердженим та погодженим у встановленому порядку.

Проте, всупереч вимогам Закону України «Про оренду землі» та умовам договорів оренди земельної ділянки від 30.10.2012, орендар – ТОВ «Ремжилкомплект», під час дії договорів, не звертався до Сумської міської ради для отримання згоди на будівництво будь-яких об'єктів. Так само, після припинення дії договорів, ТОВ «Ремжилкомплект» не повідомляв Сумську міську раду про факт існування на земельних ділянках інших об'єктів.

В свою чергу, Сумська міська рада, як власник земельних ділянок, протягом дії договорів оренди земельної ділянки від 30.10.2012 не надавала жодної згоди ТОВ «Ремжилкомплект» на зведення об'єктів нерухомості на сільських земельних ділянках.

Необхідно зазначити, що у відповідності до пункту 2.2 договорів оренди від 30.10.2012 термін їх дії спливає 31.05.2017.

Рішенням Сумської міської ради від 21.06.2017 року № 2286-МР та повторно рішенням від 27.09.2019 № 2568-МР було відмовлено ТОВ «Ремжилкомплект» в продовженні зазначених договорів оренди.

Департамент забезпечення ресурсних платежів неодноразово звертався до колишнього орендаря щодо повернення земельних ділянок Сумській міській раді, останній лист – від 18.01.2019 №06.01-16/172.

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України розпорядження земельними територіальної громади міста, у тому числі надання їх у користування, належить до повноважень міської ради та здійснюється відповідно до вимог цього Кодексу.

У відповідності зі ст. 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим кодексом, або за результатами аукціону.

Починаючи з 31.05.2017, коли сплив строк дії договорів оренди, і до моменту продажу в жовтні/грудні 2018 року нерухомого майна ТОВ «БРЕЙВ», ТОВ «Ремжилкомплект», який виступав продавцем за цими договорами, не звертався до Сумської міської ради з заявою про надання в користування земельних ділянок, що розташовані за адресами: вул. К.Зеленко, 3/1, пр-т М.Лушпи, 2, вул. Троїцька, 69/1 з метою будівництва на них будь-яких об'єктів.

Отже, у період з 31.05.2017 і до моменту укладення договорів купівлі-продажу, так званих, об'єктів нерухомості, ТОВ «Ремжилкомплект» не мав належним чином оформленого права користування на вказані земельні ділянки для здійснення на них будівництва.

Стаття 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» кваліфікує будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, як самовільне зайняття земельної ділянки.

Відповідно до ст. 376 ЦК України нерухоме майно вважається самочинним будівництвом, зокрема, якщо воно збудоване на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети. Особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Таким чином в розумінні наведених норм, ТОВ «Ремжилкомплект» не може виступати власником будь-яких об'єктів, розташованих на земельних ділянках в м. Суми за адресами: вул. К.Зеленко, 3/1, пр-т М.Лушпи, 2, вул. Троїцька, 69/1.

Крім того, в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Реєстрі прав власності на нерухоме майно відсутні відомості щодо первісної реєстрації права власності на будь-які об'єкти нерухомості за ТОВ «Ремжилкомплект».

Зважаючи на вищевикладене правовим управлінням Сумської міської ради підготовлено та направлено до суду позов про визнання недійсними договорів купівлі-продажу нежитлових приміщень, розташованих за адресами: м. Суми, вул. Катерини Зеленко, буд. 3/1, пр-т Михайла Лушпи, буд. 2, вул. Троїцька, буд. 69/1, укладеними між ТОВ «Ремжилкомплект» та ТОВ «Брейв» та скасувати рішення державного реєстратора Комунального підприємства «Центр реєстрації майнових прав» Лебединської районної ради Сумської області Лепкової Олени Олександрівни про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на вищезазначені нежитлові приміщення.

З огляду на викладене проекти рішень Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 2», «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Брейв» за адресою: м. Суми, вул. Троїцька, 69/1», «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Брейв» за адресою: м. Суми, вул. Катерини Зеленко, 3/1» суперечать вимогам чинного законодавства.

Начальник управління



О.В. Чайченко



299

Сумська міська рада

ДЕПАРТАМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ

вул. Садова, 33, м. Суми, 40009, тел./факс (0542) 700-404, e-mail: dresurs@smr.gov.ua
web-сайт: dresurs.smr.gov.ua, код ЄДРПОУ 40456009

14.08 19 № 06.01-16/2758 На № _____ від _____

Сумському міському голові

Лисенку О.М.

Інформація

до проектів рішень Сумської міської ради

1. «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою: м. Суми, вул. Катерини Зеленко, 3/1»,
2. «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою: м. Суми, вул. Троїцька, 69/1»,
3. «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «БРЕЙВ» за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 2».

До Сумської міської ради заявами № 06.01-18/5721, № 06.01-18/5720, № 06.01-18/5722 звернулося ТОВ «Брейв» про надання в оренду земельних ділянок терміном на 15 років (на зупинках громадського транспорту) за наступними адресами у м. Суми:

- проспект М.Лушпи, 2, кадастровий № 5910136300:06:019:0060;
- вулиця Троїцька, 69/1 кадастровий № 5910136600:16:006:0026;
- вул. Катерини Зеленко, 3/1, кадастровий № 5910136300:05:005:0010.

Зазначені заяви надійшли на розгляд до відділу договорів та контролю платежів управління земельних відносин департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (в подальшому – департамент).

До 2017 року земельні ділянки перебували у користуванні ТОВ «Ремжилкомплект» за функціональним призначенням – під розміщеною тимчасовою спорудою.

На даний час, згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, земельні ділянки за адресами: по вул. Троїцька, 69/1 та по проспекту М. Лушпи, 2 (а також по проспекту М. Лушпи, 23) й до цього часу перебувають в користуванні ТОВ «Ремжилкомплект». У зв'язку з цим, Сумська міська рада звернулася до Господарського суду Сумської з позовами про

визнання договорів оренди припиненими (справи № 920/845/19, № 920/846/19, № 920/847/19).

При опрацюванні поданих ТОВ «Брейв» заяв з'ясовано, що державним реєстратором КП «Центр реєстрації майнових прав» Лебединської районної ради Сумської області Лепковою О.О., вчинено реєстрацію в реєстрі речових прав *металевих блоків* в якості об'єктів житлової нерухомості - *нежитлових приміщень* за наступними адресами у місті Суми: пр. М.Лушпи, 23/2, пр. М.Лушпи, 2, вул. Троїцька, 69/1, вул. К.Зеленко, 3/1.

Разом з тим, відповідно до ч. 1 п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключною компетенцією міських рад є вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Відповідно до пункту «а» частиною 1 статті 12 Земельного кодексу України (далі ЗК України), до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить розпорядження землями територіальних громад.

В силу норм статті 377 Цивільного кодексу України (далі ЦК України) до особи, яка набула право власності на будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Відповідно до статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Отже, виходячи з положень статті 377 ЦК України, статей 120, 125 ЗК України та принципу слідування юридичної долі земельної ділянки долі нерухомості, що на ній розташована, слід дійти висновку, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку право на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти, оскільки право власності на будівлі, з усіма притаманними для власності складовими - володіння, користування, розпорядження ними, неможливе без перебування у власника будівель земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, у власності або користуванні.

Відповідно до частини п'ятої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом.

Разом з тим, звертаємо увагу, що земельні ділянки під вище вказані об'єкти не виділялися, отже, вважається, що їх будівництво має ознаки самочинного і реєстрація зазначених об'єктів проведена незаконно, тобто з порушенням пункту 2 статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У зв'язку з цим, департаментом було підготовлено звернення на ім'я Сумського міського голови Лисенка О.М. з проханням звернутися до суду з позовом про розірвання відповідних договорів купівлі-продажу нерухомого майна, укладених між ТОВ «Ремжилкомплект» та ТОВ «Брейв», та скасування реєстрації нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав. **Відповідний позов був поданий до Господарського суду Сумської області правовим управлінням від Сумської міської ради (справа № 920/754/19).**

Окрім цього, при зверненні ТОВ «Брейв» з заявами про надання в оренду земельних ділянок, останнім були надані витяги з Державного земельного кадастру на кожен земельну ділянку, оскільки отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку є обов'язковим при вчиненні правочинів щодо земельної ділянки. При цьому на зображенні кадастрових планів, які є додатком до витягів з ДЗК, по зазначених адресах відсутні позначення об'єктів нерухомого майна, що свідчить про те, що земельні ділянки є вільними від забудови, а це в свою чергу передбачає іншу процедуру надання їх в оренду (аукціон).

Частиною 1 ст. 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що відомості про об'єкти Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

Пунктом 1 ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що на кадастровому плані земельної ділянки відображаються, в тому числі, контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Крім іншого, ч. 5 ст. 116 Земельного кодексу України визначено, що земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Крім того, відповідно до містобудівної документації:

1. Земельна ділянка 5910136300:05:005:0010 по вул. К. Зеленко згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням сесії Сумської

міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, розташована в рекреаційній зоні озеленених територій загального користування Р-3, де розміщення будівель закладів торгівлі не передбачено. Вказана земельна ділянка розташована в охоронних зонах ліній електропередач, що порушує постанову Кабінету міністрів України від 04.03.1997 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

2. Земельна ділянка 5910136300:06:019:0060 по просп. М. Лушпи, 2 згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням сесії Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, розташована в зоні магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях) ТР-2, де розміщення будівель закладів торгівлі не передбачено.

3. Земельна ділянка 5910136600:16:006:0026 по вул. Троїцька, 69/1 згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням сесії Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, розташована в зоні магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях) ТР-2, де розміщення будівель закладів торгівлі не передбачено. Вказана земельна ділянка розташована в охоронних зонах ліній електропередач, що порушує постанову Кабінету міністрів України від 04.03.1997 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

Виділення земельних ділянок в межах червоних ліній суперечитиме п. 3.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» Смуга міської або сільської території, обмежена геодезично фіксованими границями – червоними лініями, яка призначена для руху транспортних засобів та/або пішоходів, з усіма розташованими в її межах спорудами та інженерними мережами – складовими елементами вулиці

Резюмуючи викладене, прийняття Сумською міською радою цих рішень матиме негативні напрямки в частині недотримання вимог земельного законодавства; прийняттям цих рішень Сумська міська рада фактично визнає існування нерухомого майна на зупинках громадського транспорту міста Суми, що, враховуючи практику Верховного суду України, призведе до відмови в задоволенні позовних заяв, зазначених вище, та спричинить збитки територіальній громаді міста Суми у вигляді втрати коштів, витрачених на судовий збір.

Директор департаменту

Ю.М. Клименко

Стегній
Соврікова 700 428

