



Проект
оприлюднено

310

«21» Вересня 2019 р.
250

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2019 року № 48 -МР
м. Суми

Інформац. - 312-313 стор.
Юрид. висн. - 314-315 стор.

Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ЄГГ ГРУП» за адресою: м. Суми, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, ураховуючи протокол засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 12.09.2019 № 167, відповідно до статей 12, 122, 123, 124, частини 6 статті 186 Земельного кодексу України, на підставі рішення 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. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, надати в оренду земельну ділянку згідно з додатком та встановити орендну плату в розмірі відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеного в графі 7 додатку до рішення.

2. Юридичній особі (ТОВ «ЄГГ ГРУП») в місячний термін після прийняття даного рішення звернутися до департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (Клименко Ю.М.) для укладання договору оренди земельних ділянок.

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 «СГГ ГРУП» за адресою:
м. Суми, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б»
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	Код КВЦПЗ	Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки
1	2	3	4	5	6	7

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «СГГ ГРУП», 41542334
Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б 5910136300:06:003:0018 (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 28461316 від 19.10.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1664170559101, нежитлове приміщення-194,4 кв.м.)

0,2500
5 років
Землі житлової та громадської забудови
02.03
3,0

Сумський міський голова

Виконавець: Клименко Ю.М.



О.М. Лисенко

311

312



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

18.09.2019 № 06.01-16/3146

На № _____ від _____

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Інформація

до проекту рішення Сумської міської ради
«Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою
відповідальністю «ЄГГ ГРУП» за адресою: м. Суми,
вул. Інтернаціоналістів, 43-Б»

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, право власності на дане нежитлове приміщення зареєстровано за попереднім власником (ТОВ «Васар Іко») на підставі таких документів: рішення Виконавчого комітету Сумської міської ради від 15.10.2013 № 521 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 14.06.2010 № 345 «Про надання дозволів на розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності на території м. Суми», технічного паспорту від 03.10.2018, довідки характеристики об'єкту нерухомого майна від 03.10.2018.

Згідно з Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються:

- 1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Враховуючи те, що до моменту проведення Державної реєстрації на «нерухоме майно», даний об'єкт був тимчасовою спорудою та земельна ділянка не відводилася для розміщення магазину слід вважати, що такий об'єкт має ознаки самочинного будівництва.

Статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, 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

чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків:

1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи.

Відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок інвентаризації об'єктів нерухомого майна», основними вважаються будинки, що визначають призначення використання земельних ділянок, на яких вони розміщені. Основними приміщеннями громадських будинків та споруд є приміщення, які визначають їх функціональне призначення.

Додатково повідомляємо, що відповідно до поданого на затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б, угіддя розташовані на земельній ділянці визначені як багатопверхова забудова хоча фактично на земельній ділянці знаходиться одноповерхова будівля громадського призначення.

На сьогодні в стадії розроблення знаходиться проект внесення змін до Детального плану території 12 мікрорайону, яким може бути остаточно визначений характер забудови зазначеної земельної ділянки.

При розгляді даного проекту рішення просимо врахувати вищевикладену інформацію.

Директор департаменту

Стегній А.В. 700-415

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко



314

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

25.09.2019 № 73/07-1301/08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ЄГГ ГРУП» за адресою: м. Суми, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б»

Розглянувши вказаний проект рішення Сумської міської ради, яким пропонується затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Інтернаціоналістів, 43-Б, орієнтовною площею 0,2500 га, категорія та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови під будівництво та обслуговування багатоквартирного житлового будинку та надання її в оренду ТОВ «ЄГГ ГРУП», проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти, повідомляємо наступне.

Перш за все слід зазначити, що відповідно до рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 14.06.2010 № 345 «Про надання дозволів на розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності на території м. Суми» (зі змінами) вищевказана територія надавалася ТОВ «ВАСАР ІКО» під розміщення та використання для провадження підприємницької діяльності трьох тимчасових споруд (кіоски площами 30 кв.м., 30 кв.м. та 150 кв.м.) на підставі якого були укладені договори встановлення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розташування тимчасової споруди в м. Суми від 09.01.2014 № 001/14, № 002/14, № 003/14 (далі – Договори).

Відповідно до даних з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі вищевказаного рішення, технічного паспорту від 03.10.2018, довідки характеристики об'єкту нерухомого майна від 03.10.2018 ТОВ «ВАСАР ІКО» зареєструвало право власності на нежитлове приміщення, яке в подальшому за актом приймання-передачі передано у власність ТОВ «ЄГГ ГРУП», що свідчить про порушення вимог чинного законодавства та пп. 4.4.1, 4.4.3, 4.4.5 п. 4.4 розділу 4 Договору.

У зв'язку з тим, що тимчасові споруди перетворилися у капітальну споруду ТОВ «ВАСАР ІКО» зовсім перестало виконувати умови Договору, та заборгувало Сумській міській об'єднані територіальній громаді кошти в розмірі 20 200 грн., пеня – 2 908 грн.

По-друге, проектом рішення передбачається відвести земельну ділянку площею в 12 разів більшою за площу розташованого на ній нежитлового приміщення.

Згідно з принципами раціонального та ефективного використання земельних ресурсів комунальної власності територіальної громади міста (п. «г» ч. 1 ст. 5, ст. 162, п. «а» ч. 1 ст. 164 Земельного кодексу України, ч. 7 ст. 60 Закону України

«Про місцеве самоврядування в Україні») звертаємо увагу на необхідності відведення земельних ділянок площами співрозмірними до тих, для потреб яких вони призначені.

По-третє, законодавством встановлено, що розміщення об'єктів будівництва в районах комплексної забудови та їх функціональне призначення має здійснюватися з дотримання визначених державними будівельними нормами планувальних показників на підставі детальних планів забудови території, розроблених та затверджених в порядку, визначеному чинним законодавством.

Згідно ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, ті підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Детальний план території визначає в тому числі принципи планувально-просторової організації забудови; червоні лінії та лінії регулювання забудови; функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами; та інші важливі аспекти.

У разі відсутності детального плану території передача земельних ділянок комунальної власності у власність юридичним особам для містобудівних потреб забороняється (ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Окрім того, за інформацією управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 14.11.2018 № 1467/08.01-20, на сьогоднішній день в стадії розроблення знаходиться проект внесення змін до Детального плану території 12 мікрорайону, яким буде визначений остаточний характер забудови зазначеної у зверненні земельної ділянки.

По-четверте, невідповідність функціональному призначенню будівлі та запропонованою для відведення під нею земельної ділянки, а у зв'язку з цим і ставки орендної плати. А отже, ТОВ «ЄГГ ГРУП» буде сплачувати ставку орендної плати у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки землі за кодом КВЦПЗ 02.03 – будівництво та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, замість 4% – за кодом КВЦПЗ 03.07 – будівництво та обслуговування будівель торгівлі, магазин для роздрібної торгівлі продовольчими та непродовольчими товарами.

Окремо звертаємо увагу на те, що власник земельної ділянки може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю (ч. 2 ст. 152 Земельного кодексу України).

На підставі вищевикладеного, ураховуючи те, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, заявник не має достатніх правових підстав для відведення земельної ділянки в заявлених розмірах та для зазначених цілей (ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України),

Начальник управління

Прокопенко А.М.

О.В. Чайченко