



Проект
оприлюднено

701

«08» жовтня 2019 р.
25

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2019 року № **37** МР
м. Суми

Експерт. - 702-704 стор.

Юрид. висн. - 705-706 стор.

Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Рустам-Груп» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1

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 26.09.2019 № 168, відповідно до статей 12, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Надати товариству з обмеженою відповідальністю «Рустам-Груп» (42719268) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1, орієнтовною площею не більше 0,0650 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦПЗ-03.07); під розміщенням магазином (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 29724045 від 28.12.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1729445859101, площа приміщення – 104,4 кв.м.).

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Климченко 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



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

02.10.2019 № 06.01-16/3284

На № _____ від _____

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Інформація
до проектів рішень Сумської міської ради:

«Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Рустам-Груп» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1»

«Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Рустам-Груп» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1»

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Рустам Груп» про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1 та відповідний пакет документів, повідомляємо наступне.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 19 грудня 2018 року державним реєстратором Лепковою Оленою Олександрівною зареєстровано право власності (власник Краснопольська Нелля Володимирівна) на нежитлове приміщення площею 104,4 кв.м. за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1 на підставі таких документів:

- технічний паспорт, серія та номер: б/н, виданий 18.12.2018;
- довідка про об'єкт нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 18.12.2018.

Через деякий час, а саме 28 грудня 2018 року тим же державним реєстратором зареєстровано право власності на дане нежитлове приміщення за ТОВ «Рустам Груп» на підставі акта приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: 1583-1584, виданий 27.12.2018; рішення єдиного учасника ТОВ «Рустам-Груп», серія та номер: 1, виданий 22.12.2018, видавник: приватний нотаріус Сумського міського нотаріального округу Ворошина М.С.; заява, серія та номер: 1577, виданий 26.12.2018; декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: СМ 141190510151,

Згідно з Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, 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;
- 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);
- 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

Тобто, Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачений виключний перелік документів необхідний при первинній реєстрації об'єкта нерухомого майна.

Із наведеного вище можна зробити висновок, що державна реєстрація об'єкта нерухомого майна відбулася з порушеннями вимог чинного законодавства, тобто, в даному випадку було здійснено самочинне будівництво об'єкта нерухомого майна на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, оскільки заявнику не надавалась в користування або у власність земельна ділянка для будівництва нежитлового приміщення (магазину).

За інформацією управління архітектури та містобудування Сумської міської ради (далі-управління), згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням сесії Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, земельна ділянка знаходиться в зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови Ж-3, Ж-4, в якій одним з переважних видів використання є розміщення окремо розташованих і вбудовано-прибудованих адміністративних установ, підприємств торгівлі, обслуговування, громадського харчування.

При цьому слід зазначити, що для даної території вже створені певний благоустрій та озеленення, що використовується мешканцями мікрорайону, а через запропоновану для відведення проходить ряд транзитних інженерних комунікацій та здійснюється транзитний пішохідний рух до розташованих всередині мікрорайону об'єктів житлової та громадської забудови. Крім того, необхідно враховувати, що прибудинкова територія, розташованого поруч 16-ти поверхового житлового будинку ще не сформована, а необхідна мережа торгових закладів вже є достатньою для обслуговування мешканців даного мікрорайону.

З урахуванням цього та за відсутності наданого заявником проектної обґрунтування розмірів земельної ділянки для обслуговування розташованого на ній об'єкту нерухомого майна, виконаного на оновленій топографо-геодезичній зйомці масштабу М 1:500, управління не вбачає підстав надання відповідного дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

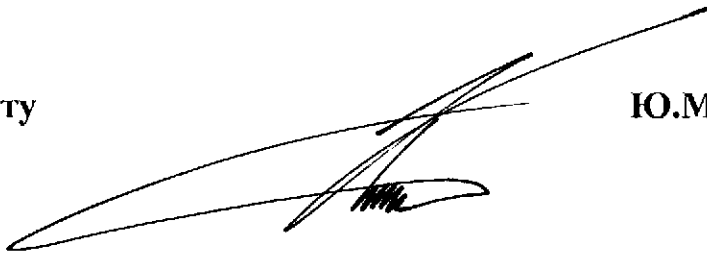
Додатково управління звертає увагу на те, що при прийнятті рішення мають бути враховані громадська думка та інтереси мешканців існуючих житлових будинків, для обслуговування яких мають бути закріплені відповідні прибудинкові території з набором необхідних майданчиків (дитячих, відпочинку та господарських).

На підставі вищевикладеного, при розгляді даних проектів рішень просимо врахувати вищезазначену інформацію.

Директор департаменту

Стегній А.В. 700-415

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко



До питання №

705

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

20.11.2019 № 97/07.13.01/01

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Рустам-Груп» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 12/1»

Розглянувши даний проект рішення Сумської міської ради щодо надання ТОВ «Рустам-Груп» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по проспекту М.Лушпи, 12/1 у м. Суми орієнтовною площею 0,0650 га, землі житлової та громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі під розміщенням магазином, проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо таке.

На вказаній ділянці згідно з рішенням Сумської міської ради від 29.11.2017 № 2847-МР та укладеним на його основі договором про встановлення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розміщення тимчасової споруди ФОП Краснопольською Н.В. встановлена тимчасова споруда (кіоск з продажу овочів та фруктів).

Як вбачається з інформації департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради від 02.10.2019 № 06.01-16/3294, державним реєстратором Лепковою О.О. 19.12.2018 за Краснопольською Н.В. зареєстровано право власності на нежитлове приміщення площею 104,4 кв.м. за вказаною адресою на підставі технічного паспорта б/н від 18.12.2018 та довідки про об'єкт нерухомого майна б/н від 18.12.2018, тобто з порушенням визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст.ст. 5, 27) та постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підстав проведення державної реєстрації прав.

Через 9 днів 28.12.2018 у супереч вищевказаних законодавчих актів тим же державним реєстратором зареєстровано право власності на дане приміщення за ТОВ «Рустам-Груп» на підставі акта приймання-передачі нерухомого майна №1583-1584, виданого 27.12.2018; рішення єдиного учасника ТОВ «Рустам-Груп» № 1 від 22.12.2018, виданого приватним нотаріусом СМНО Ворошиною М.С.; заяви № 1577 від 26.12.2018; декларації про готовність об'єкта до експлуатації серія та номер СМ 141190510151, виданої управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради від 20.02.2019.

Земельна ділянка, на якій знаходиться вказаний об'єкт, перебуває в комунальній власності Сумської міської об'єднаної територіальної громади (ст. 83 Земельного кодексу України, далі – ЗКУ). Забудову земельної ділянки може здійснювати лише її власник чи користувач (ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 3 ст. 48 Закону України «Про охорону земель»). Зазначена земельна ділянка в користування не передавалася. Тобто згідно з приписами ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) 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 ЦКУ).

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 ЗКУ).

Шляхом незаконної реєстрації права власності на об'єкт заявник фактично намагається отримати в незаконному порядку право користування земельною ділянкою. Так, до моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна згідно зі ст.ст. 124, 134 ЗКУ 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 бюджету Сумської міської об'єднаної територіальної громади.

Однак, незаконна реєстрація права власності на об'єкт позбавила Сумську міську раду можливості виставити право оренди на неї на земельні торги.

Територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів здійснюються з урахуванням вимог раціонального використання земель (ст. 48 Закону України «Про охорону земель», ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Тому з даного приводу необхідно також врахувати інформацію управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 23.09.2019 №1147/08.01-20, згідно з якою управління, як уповноважений орган містобудування та архітектури, не вбачає підстав для надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення зазначеної ділянки.

Окремо звертаємо увагу, що постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол засідання від 26.09.2019 № 168) рекомендувала підготувати проект рішення з даного питання у двох редакціях (про надання дозволу та про відмову в цьому).

Ураховуючи викладені обставини та вимоги чинного законодавства, вважаємо недопустимим прийняття рішення про надання ТОВ «Рустам-Груп» дозволу на розроблення проекту відведення даної земельної ділянки, як такого, що не відповідає вимогам чинних нормативних актів та порушує законні інтереси Сумської міської об'єднаної територіальної громади.

Начальник управління



О.В. Чайченко