



Проект
оприлюднено

1147

«04» червня 2021 р.

п.6

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2021 року № 122 -МР
м. Суми

Інформац. ДЗРП-1148-1149 стор.
Юрид. висн.-1150-1152 стор.

Про надання Рубану Олександр
Васильовичу дозволу на розроблення
технічної документації із землеустрою
щодо встановлення (відновлення) меж
земельної ділянки в натурі (на
місцевості), за адресою: м. Суми,
вул. 20 років Перемоги, 13, площею
0,0090 га

Розглянувши звернення громадянина, надані документи, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 01 червня – 02 червня 2021 року № 20), відповідно до статей 12, 123, 124 Земельного кодексу України, статті 55 Закону України «Про землеустрій», абзацу другого частини третьої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

Надати Рубану Олександр Васи́льовичу (2912814979) дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, 13, площею 0,0090 га, кадастровий номер 5910136300:12:001:0070, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; під розміщенням магазином (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 35243136 від 29.01.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна-176382659101, площа нежитлового приміщення-52,5 кв.м.).

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 – Клименко Ю.М.



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

0306.2021 № 06.01-16/1805

На № _____ від _____

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Інформація

до проєкту рішення Сумської міської ради

«Про надання Рубану Олександровичу дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, 13, площею 0,0090 га»

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради надійшло звернення від Рубана Олександра Васильовича стосовно надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, 13, площею 0,0090 га, за результатами розгляду якого повідомляємо наступне.

Наказом Міністерства юстиції України від 12 березня 2021 року № 939/5 задоволено частково скаргу Сумської міської ради від 05 лютого 2020 року № 100/07-15.5 та скасовані: рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 29 листопада 2019 року № 49944560, прийняте державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району Зеленським Володимиром Сергійовичем, та рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17 січня 2020 року № 50687622, прийняте державним реєстратором Московської сільської ради Липоводолинського району Магальсом Романом Григоровичем, стосовно державної реєстрації права власності за ТОВ «Венеція» на нежитлове приміщення, розташоване за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, 13.

Відповідно до договору купівлі-продажу нежитлового приміщення (магазину) 29 січня 2020 року ТОВ «Венеція» передано у приватну власність вищевказане нежитлове приміщення Рубану Олександровичу.

Наразі, ухвалою Зарічного районного суду м. Суми від 12 травня 2021 року відкрито провадження у справі за позовною заявою Сумської міської ради до ТОВ Медичний центр «Венеція», Рубана О.В, третя особа: приватний нотаріус

Сумського міського нотаріального округу Бурбика Т.А. про визнання недійсним договору купівлі-продажу від 29 січня 2020 року та звільнення цієї земельної ділянки, справу призначено до розгляду на 14 липня 2021 року.

При розгляді цього проекту рішення просимо врахувати вищевикладену інформацію.

Директор Департаменту

Стегній А.В. 700-415

Петрова Л.П. 700-426

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко



1150

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

04.06.2021 № 51/07.01-13.01/08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу Рубану Олександровичу дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, 13, площею 0,0090 га» (далі – проєкт рішення)

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

Проєктом рішення передбачається надати дозвіл Рубану Олександровичу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) по вул. 20 років Перемоги, 13 у м. Суми, площею 0,0090 га, під розміщеним магазином за рахунок земель житлової та громадської забудови, кадастровий номер – 5910136300:12:001:0070.

Слід зазначити, що порядок надання земельних ділянок комунальної власності у користування визначений статтею 123 Земельного кодексу України. Відповідно до частини 1 цієї статті надання у користування земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) дозвіл на розроблення якої надається органом місцевого самоврядування, відповідно до визначених статтею 122 Земельного кодексу України повноважень.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути порушення вимог чинного законодавства України.

У свою чергу слід зазначити, що дана земельна ділянка була надана в оренду під розміщення торговельного кіоску (без капітальної забудови), а отже орендар зобов'язаний використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети її надання (п.п. 2.1, 4.2 Договору оренди від 22.04.2009).

Договір оренди земельної ділянки припинив свою дію 24.12.2013, станом на сьогодні зазначена земельна ділянка в користуванні у будь-якої особи не перебуває, а отже, повинна бути повернута територіальній громаді. Натомість, тимчасова споруда – кіоск, за рішенням Лебединського районного суду Сумської області (справа № 580/1843/13), у трудовому спорі, «перетворилася» в нерухоме майно. У результаті чого, за Долиною Анатолієм Анатолійовичем визнано право власності на громадську будівлю –

нежитлове приміщення, загальною площею 28,7 кв.м., що фактично є тимчасовою спорудою.

13.05.2020 Сумським апеляційним судом по справі № 580/1843/13 скасовано рішення Лебединського районного суду Сумської області від 19.09.2013 в частині скасування визнаного права власності на об'єкт нерухомого майна.

25.03.2020 працівниками Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради складено Акт обстеження земельної ділянки з кадастровим номером: 5910136300:12:001:0070, за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, буд. 13.

Підчас обстеження встановлено, що на земельній ділянці Сумської міської територіальної громади знаходиться споруда орієнтовною площею **52,3 кв.м.**, документи, які підтверджували право користування земельною ділянкою – відсутні.

Необхідно зазначити, що площа спірного нежитлового приміщення починаючи з 19.09.2013 до 15.04.2019 року становила 28,7 кв.м., що підтверджується відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та копіями технічних паспортів.

29.11.2019 державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району, Сумської області Зеленським Володимиром Сергійовичем, прийнято рішення (індексний номер 49944560), яким без належних правових підстав та будь-яких дозвільних документів вчинено реєстраційні дії та змінено загальну площу нерухомого майна з 28,7 кв.м. на 52,8 кв.м. та додано літеру «А» до складової частини магазину. У подальшому, 12.03.2021 наказом Міністерства юстиції України № 939/5 державну реєстрацію права власності за ТОВ МЦ «ВЕНЕЦІЯ» в частині збільшення площі нерухомого майна з 28,7 кв.м. на 52,8 кв.м. скасовано.

Міністерство юстиції України зазначило, що державні реєстратори грубо порушили норми чинного законодавства та провели державну реєстрацію зміни площі об'єкта нерухомого майна з 28,7 кв.м. на 52,8 кв.м без документів підтверджуючих введення об'єкта до експлуатацію.

17.01.2020 державний реєстратор Московської сільської ради Липоводолинського району, Сумської області Магальяс Роман Григорович прийняв рішення (індексний номер 50687622) знову ж таки, без належних правових підстав змінив загальну площу нерухомого майна з 52,8 кв.м. на 52,3 кв.м. та додано опис складової частини слово «магазин».

Підчас проведення реєстраційних дій не було належним чином перевірено документи подані для проведення державної реєстрації, як підставу зміни площі нежитлового приміщення.

Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради здійснило позапланову перевірку об'єкта по вул. 20 років Перемоги 13 у місті Суми, за результатами якої встановлено, що будівельні роботи виконувалися без подання повідомлення про початок виконання будівельних робіт, а тому даний об'єкт вважається самочинно збудованим.

21.01.2020 року за порушення у сфері містобудівної діяльності постановою № 1-57/29.01-12 на ТОВ МЦ «Венеція» накладено штраф у розмірі 75 672 грн.

Таким чином, зведення нежитлового приміщення, громадська будівля, магазин під літ. А-1, навіс під літерою Б, нежитлове приміщення під літерою І, А загальною площею 52,3 кв. м. на земельній ділянці Сумської міської територіальної громади відбулось з недотриманням вимог ч.ч. 1-2, 4-5 статті 26, статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно з ч.ч. 1, 2, 4, 5 статті 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, а отже підлягає знесенню.

За змістом статті 212 Земельного кодексу України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Пунктами «а», «б» ч. 1 статті 211 Земельного кодексу України визначено, що громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок.

Акцентовуємо, що заявником було здійснено самочинне будівництво об'єкта нерухомого майна на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, оскільки земельна ділянка для будівництва нежитлового приміщення (магазину) у власність або користування не надавалася.

Окрім того, звертаємо увагу, що на даний момент в провадженні (№ 2-з/591/71/21) Зарічного районного суду м. Суми перебуває цивільна справа (№ 591/3042/21) за позовом Сумської міської ради до ТОВ МЦ «Венеція», Рубана Олександра Васильовича, третя особа: приватний нотаріус Сумського міського нотаріального округу Бурбика Тамара Анатоліївна, про визнання недійсним договору купівлі-продажу нежитлового приміщення (магазину), за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, буд. 13, укладеного між ТОВ МЦ «Венеція» та Рубаном О.В., посвідчений приватним нотаріусом Бурбиною Т.А. 29.01.2020, та звільнення земельної ділянки.

У той же час, з метою забезпечення позову, на підставі ухвали Зарічного районного суду м. Суми (справа № 591/3042/21), зарічним відділом державної виконавчої служби у місті Суми Північно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Суми) **відкрито виконавче провадження** (ВП № 65437128) про заборону Рубану О.В. вчиняти будь-які дії щодо відчуження нежитлового приміщення, громадської будівлі, за адресою: м. Суми, вул. 20 років Перемоги, буд. 13, про що внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, проєкт рішення не відповідає вимогам чинного законодавства України та не підлягає прийняттю.

Начальник управління
Прокопенко А.М.



О.В.Чайченко