



Проект  
оприлюднено  
«12» 08 2021 р.  
н. 5

1234

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2021 року № 177-МР  
м. Суми

Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, орієнтовною площею не більше 0,0950 га

*Інформ. ДЗРП - 1235-1236 сфр.  
Журн. висн. - 1237-1238 сфр.*

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 15 червня 2021 року № 22), відповідно до статей 12, 122, 123, 124, 134 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», абзацу другої 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 Товариству з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми» (43264506) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, орієнтовною площею не більше 0,0950 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦПЗ-03.07); під розміщення офісу-магазину (договір оренди ДЗРП – 0299 нерухомого комунального майна від 29 листопада 2019 року).

Сумський міський голова

Виконавець: Клименко Ю.М.

О.М. Лисенко

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@gmail.com](mailto:dresurs.smr.gov.ua@gmail.com)

web-сайт: [dresurs.smr.gov.ua](http://dresurs.smr.gov.ua), код ЄДРПОУ 40456009

24.06.2024

№ 06.11-16/2024

На №

від

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**Інформація**

до проєкту рішення Сумської міської ради

**«Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми»  
дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної  
ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, орієнтовною площею не  
більше 0,0950 га»**

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради надійшло звернення від Товариства з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми» стосовно надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1 під розміщення офісу-магазину, орієнтовною площею 0,0950 га, за результатами розгляду якого повідомляємо наступне.

Відповідно до договору оренди ДЗРП – 0299 нерухомого комунального майна від 29 листопада 2019 року, укладеного між Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради та Товариством з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми», об'єктом оренди є нежитлове приміщення площею 24,2 кв.м.

У свою чергу орієнтовна площа земельної ділянки, що планується для відведення становить 0,0950 га.

Товариством з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми» надано до Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради проєкт обґрунтування площі земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, відповідно до якого на даній земельній ділянці планується реконструкція нежитлового приміщення. В результаті реконструкції, площа нежитлового приміщення буде становити 400 кв.м., у зв'язку з чим і виникає необхідність відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,0950 га.

В той же час, проєкт обґрунтування площі земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1 повинен передбачати обґрунтування площі

земельної ділянки, яка необхідна на даний час для обслуговування приміщення площею 24,2 кв.м.

Зважаючи на те, що проект обґрунтування площі земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1 не містить інформації, обґрунтування площі земельної ділянки, яка необхідна для обслуговування приміщення площею 24,2 кв.м. вважаємо на недоцільне виділення земельної ділянки орієнтовною площею 0,0950 га.

Крім того, відповідно до правової позиції викладеної у постанові Верховного Суду від 09.02.2018 у справі № 910/4528/15-г, отримання земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу будівлі, зокрема для нового будівництва, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку визначеному положеннями статей 134 та 135 Земельного кодексу України.

Додатково повідомляємо, що відповідно до інформації управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, земельна ділянка знаходиться в підзоні зелених насаджень спеціального призначення Р-Зс, що утворена в межах санітарно-захисної зони навколо АЗС та автостоянки з сервісним центром, де одним із допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень є розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності.

Отримання такого спеціального погодження можливе лише на підставі детального плану території, розробленого та затвердженого у порядку, визначеному чинними нормативними документами, яким буде обґрунтована доцільність та можливість розміщення такого роду об'єкта, а також допустимі його параметри.

При розгляді цього проекту рішення просимо врахувати вищевикладену інформацію.

Директор Департаменту

Старинська О.О. 700-429

Соврікова І.О. 700-418

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко



1234

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

22.07.2021 № 78/07.01-13.01/02

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Естрелла Суми» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою:  
м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, орієнтовною площею не більше 0,0950 га»

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

Проектом рішення передбачається надати ТОВ «Естрелла Суми» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 11/1, орієнтовною площею не більше 0,0950 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; під розміщення офісу-магазину (договір оренди ДЗРП – 0299 нерухомого комунального майна від 29.11.2019).

Ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України (далі по тексту - Кодекс) передбачає, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу. Відповідно до абз. 24 ч. 2 ст. 134 Кодексу не підлягає продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки комунальної власності у разі передачі в оренду нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках комунальної власності.

За інформацією Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради від 24.06.2021 №06.01-16/2087 (далі по тексту Інформація) площа нежитлового приміщення, переданого виконавчим органом ради в користування ТОВ «Естрелла Суми» становить 24,2 м.кв (договір оренди ДЗРП – 0299 від 29.11.2019). Наданий ТОВ «Естрелла Суми» проект обґрунтування відведення площі земельної ділянки по вул. Ковпака 11/1 у м. Суми передбачає реконструкцію нежитлового приміщення площею 24,2 кв.м за результатами якої площа приміщення збільшиться до 400 кв.м (майже у 17 разів), що виступає аргументом для відведення земельної ділянки орієнтовною площею до 0,0950 га. Тобто, проектом рішення передбачається відвести земельну ділянку площею майже в 40 разів більшою за площу розташованого на ній нежитлового приміщення на позаконкурентних засадах (без проведення торгів).

За інформацією Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 01.06.2021 № 652/08.01-20; № 666/08.01-20 згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради 06.03.2013 № 2180-МР, запитувана земельна ділянка знаходиться в підзоні зелених насаджень спеціального призначення Р-Зс, що утворена в межах санітарно-захисної зони навколо АЗС та автостоянки з сервісним центром, де одним із допустимих видів використання, які



потребують спеціальних погоджень, є розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності.

Відповідно до чч. 1,2 статті 114 Кодексу санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Згідно пояснювальної записки до Плану зонування території міста Суми підзона Р-Зс знаходиться в основній ландшафтно-рекреаційній територіальній зоні Р, яка може бути розташована за основним цільовим призначенням на землях рекреаційного призначення, тоді як проектом рішення відведення земельної ділянки передбачається за рахунок земель житлової та громадської забудови.

Згідно з принципами раціонального та ефективного використання земельних ресурсів комунальної власності територіальної громади (п. «г» ч. 1 ст. 5, ст. 162, п. «а» ч. 1 ст. 164 Кодексу, ч. 7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») звертаємо увагу на необхідності відведення земельної ділянки площею співрозмірною до тієї, для потреб якої вона призначена.

Крім того, при прийнятті вказаного проекту рішення слід врахувати позицію Верховного Суду, викладену у постанові від 09.02.2018 по справі № 910/4528/15-г (отримання в оренду земельної ділянки у розмірах, що значно перевищують площу будівлі, передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями ст. ст. 134, 135 Кодексу) та Інформацію Департамента забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, у якій викладені факти та їх позиція щодо вказаного проекту рішення.

Отже, проєкт рішення не відповідає вищевикладеним вимогам чинного законодавства України.

Начальник управління

Бойко О.А.  
700-628

О.В. Чайченко