



Проект
оприлюднено

2434

«14»

09

2021 р.

п. 1

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2021 року № 507-МР
м. Суми

Ініціатори: ДЗР 31 - 2436-2437 сес.
Ініціат. висн. - 2438-2439 сес.

Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га

Розглянувши звернення юридичної особи, відповідно до статей 12, 120, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі», абзацу другого частини третьої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», враховуючи рекомендації засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 13 липня 2021 року № 26), на підставі рішення Сумської міської ради від 24 червня 2020 року № 7000-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. Юридичній особі 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 - Клименко Ю.М.

Додаток

до рішення Сумської міської ради

«Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га»

від 2021 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	Категорія земельної ділянки	Розмір орендної плати в рік за земелью у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки
1	2	3	4	5	6
1.	Товариство з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент», 40700150	Під розміщенням магазином, вул. Металургів, 5 5910136600:17:030:0044	0,0045 10 років	Землі житлової та громадської забудови	4,0

(номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 30431108 від 20.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1713456359101)

Сумський міський голова

Виконавець: Клименко Ю.М.



О.М. Лисенко

2435



2436

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

06.09.2021 № 06.01-16/2712

На № _____ від _____

**Сумському міському голові
Лисенку О.М.**

Інформація до проєкту рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га»

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (в подальшому-Департамент) надійшла заява від Товариства з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» щодо надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5 з кадастровим номером 5910136600:17:030:0044, площею 0,0045 га (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 30431108 від 20.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1713456359101).

Зазначене питання головуючим постійної депутатської комісії було включено до порядку денного засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (в подальшому-Постійна комісія).

На засідання постійної комісії працівниками Департаменту було зазначено, що Сумська міська рада звернулася до господарського суду Сумської області з позовом до фізичної особи-підприємця Макового Олексія Павловича та Товариства з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» про визнання протиправним та скасування запису про право власності об'єкту нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, кадастровий номер: 5910136600:17:030:0044 (справа № 920/750/20). На цей час справа перебуває на розгляді в Північному апеляційному господарському суді, судові засідання призначено на 21.10.2021 р.

За результатами розгляду Постійною комісією Департаменту було рекомендовано підготувати проєкт рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га» (протокол від 13.07.2021 № 26).

Зазначасмо, що на земельну ділянку з кадастровим номером 5910136600:17:030:0044, площею 0,0045 га між Сумською міською радою та ФОП Маковим О.П. 22.08 .2016 було укладено договір оренди земельної ділянки з

1444

2434

функціональним призначенням земельної ділянки-під розміщеною тимчасовою спорудою. В той же час, Товариство з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» набуло право власності на нежитлове приміщення: магазин літ. А-1 (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 30431108 від 20.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1713456359101) з порушенням Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127.

З огляду на викладене, у разі прийняття рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га» Сумська міська рада, як власник земельної ділянки, буде позбавлена можливості подальшого скасування державної реєстрації об'єкта нерухомого майна в судовому порядку, що буде підставою для відмови у позові.

Просимо врахувати вищевикладену інформацію при розгляді цього питання.

Директор Департаменту

Стегній А.В.

Петрова Л. П.

Соврікова І.О.

Пилипенко, 700-428



Ю.М. Клименко



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

09.09.2021 № 86 /07.01-13.01/08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га»

Розглянувши вказаний проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується надати в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» земельну ділянку з кадастровим номером: 5910136600:17:030:0044, за адресою: м. Суми, вул. Металургів, 5, площею 0,0045 га, за рахунок земель житлової та громадської забудови під розміщенням магазином, строком на 10 років, проаналізувавши відповідні нормативно-правові акти повідомляємо наступне.

Згідно зі ст.ст. 124, 134 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім встановлених законом випадків, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Однак, розташовані на даній земельній ділянці нежитловий об'єкт (міні магазин), загальною площею 26,5 кв.м., – по суті є тимчасовою спорудою та не був введений в експлуатацію у встановленому законодавством порядку, а відповідно до ч. 7 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України, вважаються самовільним будівництвом, яке тягне за собою відповідальність, у передбачений законом спосіб.

Звертаємо увагу, що дана земельна ділянка надавалася в оренду ФОП Маковому О.П., за договором укладеного 22.08.2016 під розміщення тимчасової споруди.

Крім того, акцентуємо, що адреса: м. Суми, вул. Металургів, 5, рішенням Виконавчого комітету Сумської міської ради, відповідно до передбаченої законодавством процедури, не присвоювалася, реєстрація новозбудованого об'єкта нерухомого майна не проводилась, в державному реєстрі прав, розділ відкривався на підставі декларації № СМ141183340863 щодо реконструкції об'єкта.

Отже, державна реєстрація новозбудованого об'єкту проведена на підставі документів, що не відповідає чинному законодавству, а також за відсутності документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

У разі прийняття даного рішення Сумська міська рада позбавляється права користування та розпорядження майном (земельною ділянкою, кадастровий номер 5910136600:17:030:0044), тобто основними правомочностями, які складають право власності, а отже Сумська міська рада позбавляється свого майна.

Неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, установлених Конституцією України та законом, є однією із загальних засад цивільного законодавства (п. 2 ч.1 ст. 3 Цивільного кодексу України).

На даний час Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради в судовому порядку оскаржується запис 29290781 про право власності, яке було зареєстроване за Маковим О.П. (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 44445277 від 06.12.2018 10:39:25, вчинений державним реєстратором Білолюбською Іриною Вікторівною). У подальшому майно перейшло за договором купівлі-продажу нежитлового приміщення від 19.12.2018, до статутного капіталу ТОВ «Рітейл Девелопмент», яке на даний час є титульним володільцем.

Окремо звертаємо увагу, що відповідно до ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» площа підприємства торгівлі (магазину) та площа земельної ділянки під ним повинна відповідати вимогами містобудівних, санітарних та норм пожежної безпеки (ДБН 360, ДБН Б.2-4-1, ДСП 173, НАПБ Б.01.005). Наприклад, магазин продовольчих та непродовольчих товарів торгівельною площею 25 м² повинен мати площу земельної ділянки із розрахунку від 0,02 га до 0,08 га. На земельній ділянці магазину слід передбачати зону для покупців і зону для під'їзду та розвантаження автомобілів. (п.п. 5.1, 5.2, 5.3 розділу 5, додаток «В» ДБН В.2.2-23:2009).

На підставі вищевикладеного, ураховуючи те, що власник земельної ділянки може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю (ч. 2 ст. 152 Земельного кодексу України), проєкт рішення не відповідає вимогам чинного законодавства України.

Начальник управління

Прокопенко А.М.

О.В. Чайченко