



Проект  
оприлюднено

1152

«09» 11 2021 р.

11.20

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2021 року № 76 -МР  
м. Суми

Згідно з ДЗРЛ - 1154-1155ст.  
Юрид. Висл. - 1156-1158стоп

Про надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Денф» та Хабленко Наталії Миколаївні земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, площею 0,1788 га

Розглянувши звернення юридичної особи та громадянки, надані документи, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протоколи: від 16 вересня 2021 року № 34 та від 28 листопада 2021 року № 39), відповідно до статей 12, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі», абзацу другої частини третьої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», 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. 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. Товариству з обмеженою відповідальністю «Денф» та Хабленко Наталії Миколаївні в місячний термін після прийняття даного 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 Товариству з обмеженою  
відповідальністю «Денф» та Хабленко Наталії  
Миколаївні земельної ділянки за адресою:  
м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А,  
площею 0,1788 га»  
від 2021 року № -МР

### СПИСОК

юридичних осіб та громадян, яким надаються в оренду земельні ділянки

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації, ідентифікаційний код; Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, реєстраційний номер облікової картки платника податків	Функціональне призначення земельної ділянки, адреса земельної ділянки, кадастровий номер	Площа, га, строк користування	Категорія земельної ділянки	Код виду цільового призначення	Розмір орендної плати в рік за землею у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки
1	2	3	4	5	6	7
1.	Товариство з обмеженою відповідальністю «Денф», 43562373 Хабленко Наталія Миколаївна, 2261316801	Під нежитловими приміщеннями (ресторан), вул. Івана Франка, 89 А 5910136600:07:003:0014 (номери записів про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 37767373 від 11.08.2020, 37281277 від 10.07.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1940609459101)	1/2 від 0,1788	Землі рекреаційного призначення	07.01	6,0

Сумський міський голова  
Виконавець: Клименко Ю.М.



О.М. Лисенко

1153

1154



СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ

вул. Садова, 33, м. Суми, 40009, тел. (0542) 700 404  
e-mail: [dresurs@smr.gov.ua](mailto:dresurs@smr.gov.ua), web: [dresurs.smr.gov.ua](http://dresurs.smr.gov.ua)

Код ЄДРПОУ 40456009

27.09.2021 № 06.01-16/2999

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Сумському міському голові  
Олександру ЛИСЕНКУ

### Інформація

до проєкту рішення Сумської міської ради  
«Про надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Денф»  
та Хабленко Наталії Миколаївні земельної ділянки за адресою:  
м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, площею 0,1788 га»

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради надійшло звернення від ТОВ «ДЕНФ» та Хабленко Наталії Миколаївни стосовно затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А.

За результатами його розгляду було виявлено самочинне будівництво на земельній ділянці комунальної власності Сумської міської ради, яка не відводилася для цієї мети, шляхом реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно об'єктів нерухомого майна та їх складових частин за ТОВ «ДЕНФ» та Хабленко Наталією Миколаївою.

Згідно зі статтею 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 проєкту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. **Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.**

При цьому державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а вважається лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації (правові позиції, викладені в постановках

Великої палати Верховного Суду від 12 березня 2019 року у справі №911/3594/17 та від 05 червня 2019 року у справі № 392/1829/17).

На виконання розпорядження міського голови від 16 грудня 2019 року № 444-Р «Про взаємодію виконавчих органів Сумської міської ради з питань судового захисту прав та інтересів Сумської міської об'єднаної територіальної громади» (зі змінами) Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради було направлено службову записку (№ 06.01-16/883 від 10.03.2021) до Правового управління Сумської міської ради стосовно виявлення випадку державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності у власників нерухомого майна права землекористування.

Наказом Міністерства юстиції України від 25 серпня 2020 року № 2881/5 задоволено скаргу Сумської міської ради від 12 лютого 2020 року та скасовано рішення про державну реєстрацію та їх обтяжень від 19 жовтня 2019 року №49243846, прийняте державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району Зеленським Володимиром Сергійовичем, стосовно реєстрації права власності за Хабленко Олександром Михайловичем на групу нежитлових приміщень (РЕСТОРАН), розташованих за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А.

Проте 11 серпня 2020 року вже було здійснено державну реєстрацію права власності на вищевказане майно за іншими особами – ТОВ «ДЕНФ» і Хабленко Н.М., які й звернулись до Сумської міської ради з заявою про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А.

Додатково повідомляємо, що згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06 березня 2013 року № 2180-МР, земельна ділянка знаходиться в рекреаційній зоні озелених територій загального користування Р-3, де переважними та супутніми видами дозволеного використання, розміщення капітальних будівель не передбачено.

При розгляді цього проекту рішення просимо врахувати вищевикладену інформацію.

Директор департаменту

Юрій КЛИМЕНКО

Стегній Анна 700-415

Петрова Лариса 700-426

Васильченко Ліна 700-428



1156

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

29.04.2021 № 40/04.01-13.01/22

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «ДЕНФ» та Хабленко Наталії Миколаївні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, орієнтовною площею 0,1788 га»

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

Проєктом рішення передбачається надання Товариству з обмеженою відповідальністю «ДЕНФ» та Хабленко Наталії Миколаївні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, орієнтовною площею 0,1788 га, категорія та функціональне призначення земельної ділянки: землі рекреаційного призначення; під нежитловими приміщеннями (ресторан).

Однак, повідомляємо, що 27.09.2017 Сумською міською радою прийнято рішення № 2553-МР «Про надання дозволу громадянину Хабленку Олександр Михайловичу на виготовлення паспорту прив'язки тимчасової споруди та розроблення технічної документації щодо встановлення меж сервітуту для розміщення пересувних тимчасових споруд (зона відпочинку в межах прибережної захисної смуги) для провадження підприємницької діяльності» та рішення № 3128-МР «Про передачу громадянину Хабленку Олександр Михайловичу у користування земельної ділянки на праві особистого строкового сервітуту під розміщення пересувних тимчасових споруд (зона відпочинку в межах прибережної захисної смуги) для провадження підприємницької діяльності» відповідно до яких громадянину Хабленку Олександр Михайловичу передано у користування земельну ділянку, що знаходиться за адресою: м. Суми, вздовж вул. Івана Франка, біля Баранівського мосту, загальною площею 0,0346 га, строком на 5 (п'ять) років (на період з 01.05. до 31.10. кожного року) на праві особистого строкового сервітуту під розміщення пересувних тимчасових споруд (зона відпочинку в межах прибережної захисної смуги) для провадження підприємницької діяльності.

Крім того, правовим управлінням Сумської міської ради на адресу керівництва Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради 15.03.2021 направлено службову записку № 199/07.01-15.06 зі змісту якої вбачається, що до Правового управління Сумської міської ради надійшла службова записка Департаменту забезпечення ресурсних платежів від 10.03.2021 № 06.01-16/883 про факт самочинного будівництва на земельній ділянці, що розташована за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, на яке в подальшому безпідставно зареєстровано право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, які було вчинено 10.07.2020 та 11.08.2020. Враховуючи вищевикладене, керуючись розпорядженням міського голови від 16.12.2019 № 444-р, Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради визначено

1157

відповідальним виконавчим органом для здійснення подальших дій щодо вказаного факту.

Службовою запискою від 23.03.2021 № 107/29.01-12 Управління державного архітектурно-будівельного контролю повідомило про недоцільність оскарження державної реєстрації права власності на вищезазначений об'єкт.

Однак, службовою запискою від 21.04.2021 правове управління Сумської міської ради повторно звернулось до керівництва Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради з проханням додатково опрацювати питання для здійснення подальших дій щодо наведених фактів. Станом на 29.04.2021 відповідь на вказану службову записку до правового управління Сумської міської ради не надходила, отже, не виключено, що Управлінням державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради здійснюються заходи щодо оскарження права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, яке зареєстровано із порушенням прав Сумської міської територіальної громади та чинного законодавства України, оскільки збудовано на земельній ділянці, яка не надавалась для будівництва.

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. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок (ч.ч. 1,2,4 ст. 376 Цивільного кодексу України).

Відповідно до інформації наданої Управлінням архітектури та містобудування Сумської міської ради від 19.03.2021 № 304/08.01-20 згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 №2180-МР, запитувана земельна ділянка знаходиться в рекреаційній зоні озелених територій загального користування Р-3, визначеній для повсякденного відпочинку населення. Згідно пункту 5.1.2. ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)» ресторани, бари, кафе, як правило, великої місткості, доцільно розміщувати в громадських і торгових центрах, на магістралях і площах, поблизу зупинок міського транспорту, станцій метрополітену, вокзалів і аналогічних місцях жвавого руху населення, а також на рекреаційних територіях.

Однак, з цього приводу слід зазначити, що відповідно до пояснювальної записки до Плану зонування території міста Суми, серед переважних, супутніх та допустимих видів використання зони Р-3 не передбачено такого виду використання, як розміщення нежитлових приміщень. Відповідно до пункту м) розділу 5 глави 2 пояснювальної записки до Плану зонування, види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

Розміщення нежитлового приміщення (ресторану) в рекреаційній зоні озелених територій загального користування Р-3 є неможливе, оскільки воно суперечить чинній містобудівній документації, а тому висновок Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради з цього питання є хибним, оскільки не державні будівельні норми, а саме містобудівна документація є тими

первинними документами, на підставі яких вирішується питання можливості чи не можливості розташування об'єкта на земельній ділянці.

Крім того, з аналізу викладених фактів можна припустити, що нежитлове приміщення (ресторан) також частково розміщений на земельній ділянці у межах прибережної захисної смуги, яка належить до категорії земель водного фонду (ст. 19, 58 Земельного кодексу України). Відповідно до ст. ст. 60, 61 Земельного кодексу України вздовж річок та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок крім іншого також забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.

Отже, з прийняттям вказаного проекту рішення Сумською міською радою буде здійснено фактичне визнання самовільного захвату земельної ділянки та самочинного будівництва нерухомого майна, а також протиправні дії суб'єктів щодо його узаконення, а тому проект рішення не відповідає вимогам чинних нормативних актів.

В.о. начальника правового управління

А.М. Прокопенко