



Проект
оприлюднено

652

«03» грудня 2021 р.

п. 8

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2021 року № 92 -МР
м. Суми

Інформац. прав. утр. - 655-657ст.
Інформац. прав. утр. - 658стоп.

Про затвердження проекту
землеустрою щодо відведення
земельної ділянки у разі зміни її
цільового призначення та надання в
оренду Товариству з обмеженою
відповідальністю «Будівельна
виробничо-комерційна компанія
«Федорченко» земельної ділянки за
адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2 а,
площею 0,4544 га

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, відповідно до статей 12, 20, 122, 123, 124, 186 Земельного кодексу України, частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі», абзацу другої частини четвертої 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), враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 16 листопада 2021 року № 40), 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 за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2 а, площею 0,4544 га, кадастровий номер 5910136300:05:006:0041 у разі зміни її цільового призначення із земель житлової та громадської забудови; (код виду цільового призначення – 1.14) на землі житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код виду цільового призначення – 02.03).

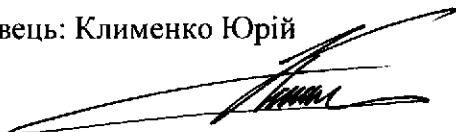
2. Надати в оренду земельну ділянку згідно з додатком та встановити орендну плату в розмірі відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеного в графі 7 додатку до рішення.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» в місячний термін після внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру звернутися до департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (КЛИМЕНКО Юрій) для укладання договору оренди земельної ділянки.

Сумський міський голова

Олександр ЛИСЕНКО

Виконавець: Клименко Юрій



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 Юрій

Додаток

до рішення Сумської міської ради

«Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення та надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2 а, площею 0,4544 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	Код виду цільового призначення	Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки
1	2	3	4	5	6	7

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко», 14005202

Для будівництва багатоквартирного житлового будинку, вул. Кринична, 2 а 5910136300:05:006:0041 (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 42128176 від 25.05.2021, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 824819159101)

3,0

02.03

Землі житлової та громадської забудови

0,4544
5 років

3

Сумський міський голова

Виконавець: Клименко Юрій



Олександр ЛИСЕНКО

654



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

09.03.2021 №28/07.01-13.01/02

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ІНФОРМАЦІЯ

до проекту рішення Сумської міської ради
«Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Буділельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, орієнтовною площею не більше 0,1939 га»

Розглянувши зазначений проєкт рішення Сумської міської ради, яким пропонується надати ТОВ «БВКК «Федорченко» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, орієнтовною площею не більше 0,1939 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; під будівництво багатоквартирного житлового будинку(номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 34483323 від 15.12.2019, реєстраційний номер нерухомого майна: 962573459101) вважаємо за необхідне надати наступну інформацію.

Зазначене питання неодноразово розглядалось профільною депутатською комісією XII скликання, а саме:

- 05.03.2020 року пункт 24 протоколу №187 – ініційовано внести на розгляд Сумської міської ради проєкт рішення у редакції відмови ТОВ БВКК «Федорченко» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2 у результаті чого Сумською міською радою 13.05.2020 року прийняте рішення № 6796-МР «Про відмову ТОВ «Буділельна ВКК «Федорченко» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2»;

- 01.10.2020 року пункт 10 протоколу №204 - ініційовано внести на розгляд Сумської міської ради проєкт рішення у редакції відмови ТОВ БВКК «Федорченко» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2;

- 08.10.2020 пункт 18 протоколу №205 (далі по тексту – протокол №205) – відмінено рішення постійної комісії від 01.10.2020 (п.10 протоколу №204) щодо відмови ТОВ БВКК «Федорченко» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, орієнтовною площею не більше 0,1939 га. та ініційовано внести на розгляд Сумської міської ради проєкт рішення у редакції надати ТОВ БВКК «Федорченко» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2 орієнтовною площею не більше 0,1939 га.

Також, як вбачається із протоколу № 205, представники Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (далі по тексту - Департамент) на засіданні комісії було зазначено, що вони заперечують проти надання ТОВ «БВКК «Федорченко» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, орієнтовною площею не більше 0,1939 га, під будівництво багатоквартирного житлового будинку у зв'язку з тим, що було виявлено незаконну реєстрацію цього об'єкту в реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно до розпорядження міського голови від 16.12.2019 №444-Р «Про взаємодію виконавчих органів Сумської міської ради з питань судового захисту прав та інтересів Сумської міської об'єднаної територіального громади» (зі змінами) Департамент повинен здійснити всі можливі дії для скасування реєстрації. Наразі Департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради вирішує питання щодо звернення до суду з відповідним позовом про скасування незаконної реєстрації.

Крім того, відповідно до відомостей із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, за адресою вул. Кринична, 2 у місті Суми, на праві приватної власності за ТОВ «БВКК «Федорченко» 05.12.2019 року зареєстроване наступне майно: склад-цегла - площею 31 м², сарай - площею 132.0 м², навіс-металева сітка – площею 37,0 м², погріб-цегла – площею 11,0 м², вбиральня-азбофанера – площею 2,1 м², огорожа, ворота – мет. сітка в мет. стовпах.

Відповідно до договору купівлі-продажу нежитлового приміщення, укладеного між ТОВ «Промторг ЛТД» та ТОВ «БВКК «Федорченко», посвідченого приватним нотаріусом 05.12.2019 року, вищевказане майно за адресою вул. Кринична, 2 у місті Суми знаходиться на земельній ділянці Сумської міської ради, площею 0,0413 га, кадастровий номер 5910136300:05:006:0082, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 96257345101. Однак, слід зазначити, що за вказаним реєстраційним номером у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, державному реєстрі Іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна будь-які відомості щодо зазначеної земельної ділянки відсутні. Відповідно до даних Публічної кадастрової карти України цільове призначення земельної ділянки за таким кадастровим номером зазначено як: 11.02. Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості під розміщеною виробничою базою.

Згідно абз. 2 ч. 2 ст. 134 ЗК України не підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) право оренди земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Відповідно до чч. 1, 3 ст. 66 ЗК України розміри земельних ділянок, що надаються для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектною документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Згідно з принципами раціонального та ефективного використання земельних ресурсів комунальної власності територіальної громади міста (п. «г» ч. 1 ст. 5, ст. 162, п. «а» ч. 1 ст. 164 ЗКУ, ч. 7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») відведення земельних ділянок площами повинно бути співрозмірним потребам, для яких вони призначені.

Проект рішення не містить обґрунтування відведення земельної ділянки саме такої значної площі, що не узгоджується з вимогами законодавства та статті 29

Регламенту роботи Сумської міської ради VIII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 04.12.2020 № 1-МР (зі змінами).

Проектом рішення передбачається відвести земельну ділянку площею в декілька разів більшою за площу розташованих на ній нежитлових приміщень.

Звертаємо увагу, що до проекту рішення не надано інформацію Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, у зв'язку з чим виникають питання відповідності розміщення об'єкта вимогам містобудівної документації та відповідність намірів суб'єкта господарювання містобудівній документації.

Відсутність до проекту рішення графічних матеріалів щодо земельної ділянки неможливо з'ясувати яку саме містобудівну зону вона займає. Відповідно до Плану зонування території міста Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 №2180-МР «Про затвердження містобудівної документації «План зонування території міста Суми», бажана земельна ділянка може знаходитись як у зоні Г-6 «Торгівельні зони», так і у зоні Ж-4 «Зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови».

Крім того виникають питання:

- щодо правового статусу земельної ділянки з кадастровим номером 5910136300:05:006:0082, на якій розташоване майно;

- можливість накладення між собою вже сформованої та тієї, яка проектується земельних ділянок;

- співрозмірність земельної ділянки та розташованого на ній саме нерухомого майна;

- правомірність надлишкового відведення земельної ділянки площею майже 0,1500 га., яка у обов'язковому порядку повинна передаватися у користування юридичним особам за результатами проведення земельних торгів (аукціону).

Отже, проект рішення потребує додаткового опрацювання відповідними профільними виконавчими органами, а його розгляд на сесії Сумської міської ради у такому вигляді може створити небажаний прецедент для інших суб'єктів господарювання.

Начальник управління

Бойко 700-628

О.В.Чайченко

658



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

22.09.2021 № 28/07.01-13.01/08

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ІНФОРМАЦІЯ

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, площею 0,1446 га»

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

Проектом рішення передбачається затвердити проект землеустрою та надати в оренду на 5 років земельну ділянку для будівництва багатоквартирного житлового будинку, за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, площею 0,1446 га, кадастровий номер 5910136600:02:003:0764 та встановити орендну плату у розмірі 3% на рік від грошової оцінки землі.

Перш за все слід зазначити, що правовим управлінням Сумської міської ради було складено правовий висновок (від 09.03.2021 № 28/07.01-13.01/02) до попереднього проекту рішення щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, у якому були викладені порушення норм чинного законодавства України та інтересів Сумської міської територіальної громади у разі його прийняття, а саме: 1) нормою ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) регламентовано, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності, здійснюється **за результатами проведення земельних торгів (аукціону)**, а отже, вказана земельна ділянка підлягає продажу прав оренди лише на підставі аукціону;

2) виявлено факт незаконної реєстрації об'єкта в реєстрі речових прав на нерухоме майно, що підлягає скасуванню реєстрації в судовому порядку.

У своїй інформації Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 20.08.2021 № 1095/08.01-20 наголошувало про доцільність розміщення нових об'єктів, яка має бути підтверджена відповідними проектними розрахунками та дотриманням обґрунтованості нормативної щільності та раціональності забудови даної території. Окрім того, подальша забудова має здійснюватися виключно у планувальній єдності з існуючими поруч житловими будинками, дотриманням визначеної державними будівельними нормами щільності забудови та не погіршувати житлових та екологічних умов проживання мешканців кварталу в цілому.

Тож, зважаючи на безліч факторів які суперечать правомірності у відведенні даної земельної ділянки та надання її в оренду не вбачаємо правових підстав для прийняття даного проекту рішення.

Начальник управління
Прокопенко А.М.

О.В. Чайченко