



Проект
оприлюднено

290

«07» 05 2021 р.
п. 41

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ

РІШЕННЯ

від
м. Суми

2021 року № 93-МР

Інформ. ДЗРП – 291-292 стор.
Юрид. Весн. – 293-295 стор.

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 не більше 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 (протокол від 06 квітня 2021 року № 16), відповідно до статей 12, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статті 50 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 Товариству з обмеженою відповідальністю «ДЕНФ» (43562373) (1/2) та Хабленко Наталії Миколаївні (1/2) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Івана Франка, 89 А, орієнтовною площею не більше 0,1788 га, категорія та функціональне призначення земельної ділянки: землі рекреаційного призначення; під нежитловими приміщеннями (ресторан) (номери записів про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 37767373 від 11.08.2020 та 37281277 від 10.07.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1940609459101).

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

web-сайт: dresurs.smr.gov.ua, код ЄДРПОУ 40456009

16.04.2021

№ 0601-16/1314

На №

від

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Інформація

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

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради надійшло звернення від ТОВ «ДЕНФ» та Хабленко Наталії Миколаївни стосовно надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 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 Хабленко Олександром Михайловичем.

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 надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 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 озеленених територій загального користування Р-3, де переважними та супутніми видами дозволеного використання, розміщення капітальних будівель не передбачено.

При розгляді цього проєкту 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



293

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 01/02

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Сумської міської ради «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «ДЕНФ» та Хабленко Наталії Миколаївні дозволу на розроблення проєкту 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 проєкту 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

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 звагового 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 неможливості 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 проєкту 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 проєкт рішення не відповідає вимогам чинних нормативних актів.

В.о. начальника правового управління



А.М. Прокопенко