



Проект
оприлюднено
«02» 06 2021 р.

459

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА № 21
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2021 року № 126 -МР
м. Суми

Серед. запис. - 460-461 стор.
Юрид. висн. - 462-463 стор.

Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1

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 27 квітня 2021 року № 17), відповідно до статей 12, 122, 123 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Надати Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» (40700150) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1, орієнтовною площею 0,0100 га, функціональне призначення земельної ділянки: під розміщеним магазином.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавці: Дмитренко С.М.

Соколов О.О.

Галасв Р.М.-Ш.

Левченко О.О.

Зюзь Є.О.

Ініціатор розгляду питання - постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради
Проект рішення підготовлено постійною комісією з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради
Доповідач - постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради



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

18.05.2021

№ 06.0146/1581

На №

від

Голові постійної комісії з питань
архітектури, містобудування,
регулювання земельних відносин,
природокористування та екології
Сумської міської ради
Дмитренку С.М.

Службова записка

Зважаючи на ухвалене рішення постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол № 17 від 27 квітня 2021 року), стосовно питання про надання дозволу Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1, повідомляємо наступне.

За інформацією наявною в Департаменті забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, використання земельної ділянки, заявлене заявником у зверненні, не відповідає містобудівній документації (інформація управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 06.06.2019 № 650, 651/08.01-20 додається).

Невідповідність місця розташування земельної ділянки містобудівній документації є однією з підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, як того вимагають чинні норми земельного законодавства, а саме: частина третя статті 123 Земельного кодексу України.

Відповідно до статті 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Враховуючи вищевказану інформацію Департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради не може бути Розробником проекту рішення Сумської міської ради про надання дозволу Товариству з обмеженою

461

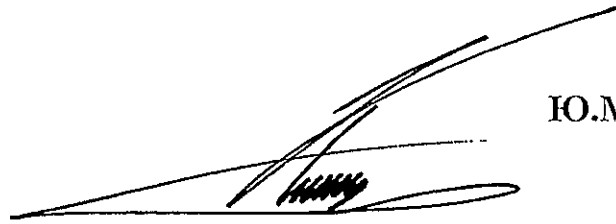
відповідальністю «Рітейл Девелопмент» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1.

Директор Департаменту

Стегній А.В. 700-415

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко



462

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

27.05.2021 № 48/07.01-13.01/02

Сумському міському голові
Лісенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1»

Розглянувши даний проект рішення Сумської міської ради щодо надання ТОВ «Рітейл Девелопмент» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1 у м. Суми орієнтовною площею 0,0100 га, під розміщеним магазином, проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо наступне.

Правовим управлінням Сумської міської ради до аналогічного проекту рішення 16.12.2019 був підготовлений юридичний висновок №107/07-13.01/11 у якому викладені порушення норм чинного законодавства та інтересів Сумської міської територіальної громади у разі його прийняття, а саме, згідно з ч. 3 ст. 123 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації є підставою відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

За інформацією Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 06.06.2019 № 650, 651/08.01-20 земельна ділянка по вул. В. Чорновола, 78/1 у м. Суми згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР (далі – План зонування), знаходиться в рекреаційній зоні озеленених територій загального користування Р-3, де розміщення капітальних торговельних об'єктів (магазинів) не передбачено.

Тобто місце розташування земельної ділянки, дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення якої передбачається надати ТОВ «Рітейл Девелопмент», не відповідає містобудівній документації.

Окрім того, як вбачається з інформації Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради до останнього часу розміщений на цій земельній ділянці об'єкт площею 26,9 кв.м обліковувався як тимчасова споруда і пп. 4.4.5 п. 4.4 договору про встановлення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розташування тимчасової споруди в м. Суми від 01.10.2010 був визначений обов'язок сервітуарія не допускати будівництва будь-яких будівель, споруд або інших об'єктів на території благоустрою, на яку встановлений особистий строковий сервітут.

Відповідно до ч. 4 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на тимчасові, некапітальні споруди.

Однак за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно 25.01.2019 державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району Білолюбською І.В. на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації СМ 141190371552 від 06.02.2019 зареєстровано право власності на громадський будинок (магазин) площею 26,9 кв.м. по вул.В.Чорновола, 78/1.

Земельна ділянка, на якій знаходиться вказаний об'єкт, перебуває в комунальній власності Сумської міської територіальної громади (ст. 83 ЗКУ). Забудову земельної ділянки

може здійснювати лише її власник чи користувач (ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 3 ст.48 Закону України «Про охорону земель»). Зазначена земельна ділянка в користування не передавалася. Тобто згідно з приписами ст. 376 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) будівництво на ній розпочато самочинно. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього; вона вважається лише власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (ч. 3 ст. 331, ч. 2 ст. 376 ЦКУ).

Зазначена земельна ділянка була зайнята самовільно (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»). Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі за рішенням суду, приведення їх у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки (ст. 212 ЗКУ).

Шляхом незаконної реєстрації права власності на об'єкт заявник фактично намагається отримати в незаконному порядку право користування земельною ділянкою. Так, до моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна згідно зі ст.ст. 124, 134 ЗКУ набути право власності на земельну ділянку можна лише через земельні торги (аукціон). Продаж права оренди на земельну ділянку комунальної власності на земельних торгах (аукціоні) є джерелом наповнення бюджету Сумської міської територіальної громади.

Однак, незаконна реєстрація права власності на об'єкт позбавила Сумську міську раду можливості виставити право оренди на ділянку на земельні торги.

З цих підстав проект рішення не погодив також Департамент забезпечення ресурсних платежів (висновок від 05.12.2019 № 06.01-16/4099 та інформація від 27.06.2019 № 06.01-16/2279).

Станом на теперішній час ініціатором, розробником та доповідачем по даному проекту рішення виступає постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради, однак, проект рішення не завізований керівником Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (далі по тексту - Департамент), що суперечить ч.4 ст. 30 Регламенту роботи Сумської міської ради VIII скликання, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 04.12.2020 №1-МР (зі змінами).

Крім того, Департаментом 18.05.2021 підготовлено службову записку № 06.01-16/1581 у якій зазначені порушення чинного законодавства при прийнятті вказаного проекту рішення, а також 24.05.2021 року надана інформація № 0601-16/1628 з якої вбачається, що рішенням Господарського суду Сумської області від 14.01.2021 по справі № 920/751/20 за позовом Сумської міської ради до ТОВ «Рітейл Девелопмент», третя особа: державний реєстратор Стецьківської сільської ради Сумського району Сумської області Білолюбська І.В. про скасування запису про державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна та зобов'язання вчинити дії, визнано протиправним та скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 25.01.2019 на підставі якого внесено запис про право власності на магазин А-1, загальною площею 26,9 кв.м., адреса: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1 за ТОВ «Рітейл Девелопмент» та зобов'язано останнього звільнити земельну ділянку комунальної власності, на якій розташовано зареєстрований об'єкт нерухомого майна шляхом демонтажу самочинно збудованої споруди.

На цей час рішення суду першої інстанції переглядається Північним апеляційним господарським судом.

Отже, враховуючи викладені обставини та вимоги чинного законодавства, вважаємо недопустимим прийняття рішення про надання ТОВ «Рітейл Девелопмент» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення даної земельної ділянки, як такого, що не відповідає вимогам чинних нормативних актів та порушує законні інтереси Сумської міської територіальної громади.

Начальник управління

Бойко 700-628

О.В. Чайченко