



Проект  
оприлюднено

373

«29» 08 2023 р.

п.8

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
**РІШЕННЯ**

від 2023 року №115-МР  
м. Суми

Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Керамейя» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Прикордонна, 47, орієнтовною площею 1,0000 га

*Юрид. висн. - 374-375 стор.*

*кор. особи.*  
Розглянувши звернення громадянки, надані документи, відповідно до статей 12, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», абзацу другого частини четвертої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 20 червня 2023 року № 64), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

**ВИРІШИЛА:**

Надати Товариству з обмеженою відповідальністю «Керамейя» (34327895) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Прикордонна, 47, орієнтовною площею не більше 1,0000 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду цільового призначення-11.02); під розміщеною ливневою каналізацією (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 31712075 від 24.05.2019).

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



374

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

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

25.07.2023 №28/07.01-13.01/02

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

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проєкту рішення Сумської міської ради

«Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Керамейя» дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Прикордонна, 47, орієнтовною площею 1,0000 га

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

Проєктом рішення передбачається надати ТОВ «Керамейя» дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за адресою: м. Суми, вул. Прикордонна, 47, орієнтовною площею 1,0000 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду цільового призначення – 11.02); під розміщеною ливневою каналізацією.

Однак, відповідно до ст.ст. 5, 12 Земельного кодексу України (далі по тексту – Кодекс) забезпечення раціонального використання та охорони земель є одним із принципів земельного законодавства та діяльності органів місцевого самоврядування у галузі земельних відносин.

Відповідно до ч. 1, абз. 2 ч. 2 ст. 134 Кодексу земельні ділянки комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. Не підлягає продажу, передачі в користування 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.

Звертаємо увагу, що згідно відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (номер запису про право власності: 31712075 від 24.05.2019), на яке наявне посилання в проєкті рішення, по вул. Прикордонна, 47 у м. Суми знаходяться об'єкти нерухомого майна - нежитлові приміщення, виробничі будівлі загальною площею 58995, 4 кв.м, які належать ТОВ «Керамейя» на праві власності, які мають складові частини об'єкта нерухомого майна, при цьому площі нежитлових приміщень/виробничих будівель зазначаються і співпадають із зазначеною загальною площею об'єкта нерухомого майна, тоді як площі складових частин об'єкта нерухомого майна, як то споруди ливневої каналізації III, IV, не зазначаються. Крім того, як приклад, серед інших складових частин об'єкта нерухомого майна, також без зазначення площ, вказані наступні об'єкти: навіс – металопрофіль, П, навіс – О; навіс – металопрофіль, Р; огорожа – з/бетонні панелі, 1-2; резервуари для води – з/бетон, II; споруди силосів – бетон, Е, е та інше.

Система дощової (зливної) каналізації - ливнева каналізація згідно з вимогами Державних будівельних норм складається з комплексу мереж і інженерних споруд (елементів благоустрою) для приймання, відведення та очищення поверхневих стічних

вод (розміри захисних охоронних зон каналізаційних мереж (в кожену сторону від бокової стінки трубопроводу) складає від 3 м до 5 м (в залежності від глибини їх укладки); розміри санітарно-захисних зон споруд каналізації складає від 15м до 500 м, в залежності від типу споруд та їх розрахунковій продуктивності та може збільшуватися при певних обставинах) ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», затверджених наказами Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2013 № 134 та від 28.08.2013 № 410.

Відомості про обмеження у використанні земель (у т.ч. про охоронні зони) зазначаються в документації із землеустрою і вносяться до Державного земельного кадастру (пункт 102 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051).

Відповідно до ст.ст. 179, 186-188 Цивільного кодексу України річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом. Складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. При переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню. Якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором.

Ст.ст. 181, 182 Цивільного кодексу України, ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що не поширюється режим нерухомого майна, зокрема, не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Таким чином, об'єкт нерухомого майна загальною площею 58995, 4 кв.м за адресою, вул. Прикордонна, 47, яке належить ТОВ «Керамейя», є головною/складною річчю, оскільки наявні відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна та опис об'єкта нерухомого майна із зазначенням об'єктів, що є приналежністю головної речі. Тобто, ливнева каналізація, є комплексом мереж і інженерних споруд (елементів благоустрою), яка є складовою та приналежністю нежитлових приміщень/виробничих будівель та використовується для їх обслуговування під час приймання, відведення та очищення поверхневих стічних вод, на неї не поширюється режим нерухомого майна, а тому не потребує виділення земельної ділянки, як під окремий (самостійний) об'єкт нерухомого майна.

Ураховуючи вищевикладене, проект рішення про відведення земельної ділянки в оренду під розміщення ливневої каналізації не відповідає вимогам чинного законодавства та є спробою/намаганням заявника отримання права користування земельною ділянкою комунальної власності без проведення земельних торгів на неї.

Начальник управління

Бойко О.

О.В. Чайченко