



Проект
оприлюднено

169

«13» 03 2025 р.

п.1

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2025 року № 65 -МР
м. Суми

Юрид. висл. - 171-173 стор.

Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Артмотор» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Білопільський шлях, 26, орієнтовною площею не більше 0,4786 га

Розглянувши звернення юридичної особи від 08.08.2024 № 1415737, надані документи, відповідно до статей 12, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 28, 29, 50 Закону України «Про землеустрій», статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», абзацу другої 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 28 січня 2025 року № 96), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Надати Товариству з обмеженою відповідальністю «Артмотор» (35540470) дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за умови розроблення Детального плану території з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції за адресою: м. Суми, вул. Білопільський шлях, 26, орієнтовною площею не більше 0,4786 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (код виду цільового призначення – 12.11); для використання під салон

170

торгівлі автомобілями та СТО (номер відомостей про речове право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 55347348 від 04.06.2024 р, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2949835959080).

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

Виконавець: Юрій КЛИМЕНКО



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



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

13.02.2025 № 12/07.01-13.01/10

**Секретарю Сумської міської ради
Артему КОБЗАРЮ**

Юридичний висновок

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Артмотор» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Білопільський шлях, 26, орієнтовною площею не більше 0,4786 га»

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

Проектом рішення передбачається надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Білопільський шлях, 26, для використання під салон торгівлі автомобілями та СТО.

По перше, згідно інформації щодо відповідності містобудівній документації від 25.12.2024 року № 633, що додається до проекту рішення, запитувана земельна ділянка розташована в межах території, що підлягає перспективній зміні її цільового використання (за рахунок реконструкції об'єктів колишнього ВАТ «Сумське АТП 15928»).

При цьому наявні й планувальні обмеження, такі як знаходження земельної ділянки в межах санітарно-захисної зони від підприємств IV-V класу шкідливості.

По друге, відповідно до статті 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі по тексту - Закону) режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється містобудівною документацією на місцевому рівні та обов'язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації.

Згідно зі статтею 19 вказаного Закону планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту визначає детальний план території, який розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель. Детальний план території повинен містити відомості про межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проекту.

Пунктом 29 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 №926 (далі по тексту - Порядок) визначено, що детальні плани територій розробляються зокрема на структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають

цілісний планувальний характер (житлові райони, мікрорайони, квартали нової забудови, території комплексної реконструкції кварталів та мікрорайонів застарілого житлового фонду, території виробничої, рекреаційної та іншої забудови).

Таким чином, формування такої земельної ділянки, враховуючи особливості розміщених на ній об'єктів, вимагає наявності затвердженого Детального плану території.

По третє, щодо умови надання дозволу на розроблення проекту землеустрою за умови розроблення Детального плану території, та питань фінансування такої містобудівної документації, в тому числі за рахунок суб'єктів господарювання, зазначаємо.

Відповідно до статті 10 Закону розроблення детального плану території щодо земельної ділянки (групи земельних ділянок), яка перебуває у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб або на якій розташована будівля, споруда, що перебуває у приватній власності, може здійснюватися за рахунок коштів землевласника, землекористувача або власника будівлі, споруди, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування.

Пунктами 34, 35 Порядку визначено, що рішення про розроблення детальних планів території щодо території територіальної громади, а також оновлення і внесення змін до неї приймає відповідна рада. Виконавчий орган відповідної ради є замовником розроблення детальних планів територій, який організовує розроблення, внесення змін та подання проектів містобудівної документації на місцевому рівні на розгляд відповідної ради, незалежно від визначених відповідно до закону джерел фінансування.

Тобто, замовником Детального плану території є орган місцевого самоврядування, незалежно від суб'єктів фінансування розроблення такої документації. Формування земельних ділянок, які вимагають наявності такої документації, можливе лише після розроблення та затвердження її у встановленому законом порядку.

По четверте, відповідно до статей 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 частини 1, абзацу 2 частини 2 статті 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.

Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, скорочувати обсяги доходів місцевих бюджетів, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню (ч. 7 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Звертаємо увагу, що згідно витягу з Державного реєстру речових прав від 06.06.2024 року, №381858340, за Товариством з обмеженою відповідальністю «Артмотор» код за ЄДРПОУ 35540470 зареєстровано нежитлове приміщення, яке розташоване за адресою: м. Суми, вул. Білопільський шлях, 26, а саме: прибудова під літерою Б та навіс під літерою І – загальною площею 2836,4 кв.м., що еквівалентно 0,2836 га, тоді як у проекті рішення орієнтовна площа земельної ділянки зазначена

173

0,4786 га, що на 0,1950 га перевищує площу, яка необхідна для обслуговування нежитлового приміщення, належного заявнику.

Таким чином, вважаємо, що у проєкті рішення зазначена хоч і орієнтовна, але завищена площа земельної ділянки, на яку буде розроблений проєкт землеустрою, оскільки зазначений надлишок площі є тією земельною ділянкою, яка повинна бути виставлена на продаж, шляхом проведення земельних торгів. Прийняття рішення у вказаній редакції призведе до порушення прав та інтересів Сумської міської територіальної громади, втрати активу та недоотримання місцевим бюджетом коштів, що, як наслідок, є порушенням чинного законодавства України.

Відтак, проєкт рішення не відповідає чинному законодавству України.

Начальник управління

Діана Корольова
700-631



Дмитро ВИСІКАНЦЕВ