



Проект
оприлюднено

178

«12» 03 2025 р.

н. 35

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2025 року № 67 -MP
м. Суми

Згід. висн. - 180-182 стор

Про надання фізичній особі-підприємцю Дідуху Максиму Васильовичу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Харківська, 103/1, орієнтовною площею 0,3466 га

Ріш. сес. - м. Суми
Розглянувши звернення юридичної особи від 08.01.2025 № 1541434, надані документи, відповідно до статей 12, 122, 123, 124, 134 Земельного кодексу України, статей 28, 29, 50 Закону України «Про землеустрій», статей 19, 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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 11 лютого 2025 року № 97), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Надати фізичній особі-підприємцю Дідуху Максиму Васильовичу () дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої її передачі у користування на умовах оренди за умови розроблення та затвердження Детального плану території, яким будуть визначені принципи її планувально-просторової організації, функціональне зонування, режим та параметри забудови території з урахуванням Державних будівельних норм, стандартів і правил за адресою: м. Суми, вул. Харківська, 103/1, орієнтовною площею 0,3466 га, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення; для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (код виду цільового призначення-12.04); під розміщення автотранспорту підприємства (номери відомостей про речове право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 51003411

та 51003454 від 11 липня 2023 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2765579359080).

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 підготовлений Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

Доповідає 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 № 10/07.01-13.01/15

**Секретарю Сумської міської ради
Артему КОБЗАРЮ**

Юридичний висновок

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання фізичній особі-підприємцю Дідуху Максиму Васильовичу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Харківська, 103/1, орієнтовною площею 0,3466 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. Харківська, 103/1, під розміщення автотранспорту підприємства.

По перше, згідно витягу з Державного реєстру речових прав від 14.07.2023 року, № 339246705, за Дідухом М.В. зареєстровані нежитлові приміщення, які розташовані за адресою: м. Суми, вул. Харківська, 103-Б, натомість у проекті рішення зазначена адреса, відмінна від адреси реєстрації нерухомого майна заявника.

По друге, згідно інформації щодо відповідності містобудівній документації від 30.01.2025 року №4, що додається до проекту рішення, мова ведеться про земельну ділянку, яка частково знаходиться в межах червоних ліній магістральної вулиці, де діє відповідний режим обмежень у використанні.

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

По третє, 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 четверте, 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, зазначасмо.

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.

Крім того, в інформації щодо відповідності містобудівній документації зазначається про те, що орієнтовна площа, яка зазначена в доданій до заяви схемі, значно перевищує площу яка необхідна для обслуговування нежитлового приміщення, що знаходиться у власності заявника.

По п'яте, 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 Договору купівлі-продажу частини нежитлових приміщень від 29.06.2023 року, договору про поділ від 29.06.2023 року, витягу з Державного реєстру речових прав від 14.07.2023 року, № 339246705, за Дідухом М.В. зареєстровано нежитлові приміщення, які розташовані за адресою: м. Суми, вул. Харківська, 103-Б, а саме: Навіс, 1 П – 326,4 кв.м., навс 1Р – 443,9 кв.м., будівля, 1С – 17,2 кв.м., склад кості, 1Т – 115 кв.м., що еквівалентно 0,0902 га, тоді як у проєкті рішення орієнтовна площа земельної ділянки зазначена 0,3466 га, що на 0,2564 га більше за земельну ділянку, на яку Дідух М.В. має право для оформлення земельних відносин.

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. Видання 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

Оксана Медведь
700-631



Дмитро ВИСІКАНЦЕВ