



Проект
оприлюднено
«21» 02 2025 р.
n. 2

219

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2025 року № 87 -МР
м. Суми

Про відмову Товариству з обмеженою відповідальністю «Системний інтегральний Сервіс» у наданні в оренду частини земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Соборна, 19, площею 0,0500 га, кадастровий номер 5910136300:02:002:0023

Розглянувши в порядку адміністративного провадження звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «Системний інтегральний сервіс» (місце реєстрації: м. Суми, вул. Соборна, 19, тел. 095-534-19-55) від 04.11.2024 № 1524917 стосовно надання в оренду частини земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Соборна, 19, під розміщення офісу (заява, витяг з Державного реєстру речових прав, витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, наказ «Про призначення на посаду директора», технічний паспорт, акт № 9 передачі об'єкта малої приватизації-нежитлового приміщення площею 61,4 кв.м (до договору купівлі-продажу від 17.09.2024), було встановлено наступне.

Відповідно до характеристики (узагальненої інформації), яка є складовою поданого технічного паспорта нежитлового приміщення, об'єкт нерухомого майна має назву – житловий будинок квартирного типу (в тому числі нежитлове приміщення загальною площею 61,4 кв.м.).

За інформацією, наявною в Департаменті забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, нерухоме майно (нежитлове приміщення площею 61,4 кв.м.) знаходиться на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку, який розташований на земельній ділянці з кадастровим номером 5910136300:02:002:0004. Відповідно до Плану зонування території міста Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР (далі – План) земельна ділянка з вказаним кадастровим номером знаходиться в функціональній зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови Ж-3.

Земельна ділянка з кадастровим номером 5910136300:02:002:0023 (вказаний у зверненні), на якій розташований об'єкт загальноміської інфраструктури - відкритий огорожений майданчик з підірною стінкою та

зовнішніми сходами, згідно з Планом, знаходиться в функціональній громадській зоні Г-1, Г-2 (зони центру та ділові зони) та частково в функціональній зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови Ж-3.

Одним із переважних видів використання зони Г-1, Г-2 є розміщення офісів професійних, громадських організацій, а зони Ж-3 - розміщення усіх типів використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Відповідно до Історико-архітектурного опорного плану м. Суми («Основне креслення з позначенням зон охорони пам'яток») ділянка розташована в зоні регулювання забудови та в межах території Центрального історичного ареалу.

Згідно з кресленням «Території та зони охорони пам'яток археології та археологічних об'єктів, розташованих в межах м. Суми» у складі Історико-архітектурного опорного плану м. Суми, ділянка розташована в межах охоронної зони пам'яток археології місцевого значення.

Згідно з топографо-геодезичним планом масштабу 1:500 через земельну ділянку проходять підземні інженерні мережі.

В межах території житлової багатоквартирної забудови (10101.0) ділянки з видом цільового призначення 03.10 «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» серед переважних (основних) та супутніх видів використання відсутні (додаток 60 до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»).

Згідно з роз'ясненням Міністерства юстиції України від 20.09.2024 № 130819/141092-9-24/8.4.4 об'єктами оренди землі є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (стаття 3 Закону України «Про оренду землі»).

Частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

З огляду на наведене, зазначаємо, що відповідно до частин четвертої, дев'ятої статті 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Земельна ділянка, а не її частина, належить до об'єктів Державного земельного кадастру, визначених статтею 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Отже, об'єктом договору оренди можуть бути земельні ділянки, а не їх частини.

Частиною першою статті 358 Цивільного кодексу України визначено, що право спільної часткової власності здійснюються співвласниками за їхньою згодою.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку (частина перша статті 88 Земельного кодексу України).

Таким чином, якщо земельна ділянка належить декільком співвласникам, укладення договору оренди землі можливе лише за умови підписання такого договору всіма співвласниками земельної ділянки.

В свою чергу, укладення договору оренди землі за умови множинності орендарів передбачає підписання договору всіма співорендарями.

Порядок переходу права на земельну ділянку у разі набуття права власності, господарського відання, оперативного управління на об'єкт нерухомого майна (крім багатоквартирного будинку), об'єкт незавершеного будівництва, спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній, врегульований статтею 120 Земельного кодексу України.

Вказане правило щодо множинності сторін договору відображається в частині шостій статті 120 Земельного кодексу України, відповідно до якого у разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов'язаний відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Якщо сторони не досягли згоди щодо внесення зазначених змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію, договір про внесення таких змін визнається укладеним за рішенням суду за позовом набувача.

Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

Згідно з частиною першою статті 19 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжених таких прав врегульовано Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Абзацом першим частини першої статті 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» визначено, що документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Отже, державна реєстрація права оренди землі може бути проведена лише на земельну ділянку в цілому, а не на окрему її частину, пропорційну праву власності на об'єкт нерухомого майна, що розташований на такій земельній ділянці.

Наразі, до звернення ТОВ «Системний ^{векторний} Інтегральний Сервіс» від 04.11.2024 р. № 1524917, долучено технічний паспорт на нежитлове приміщення та витяг з Державного реєстру речових прав, яке розташоване за адресою: м. Суми, вул. Соборна, 19, ^{Матвій} але місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 5910136300:02:002:0023, м. Суми, майдан Незалежності, 1, що свідчить про невідповідність місця розташування об'єкта нерухомого майна місцю розташування земельної ділянки, кадастровий номер якої вказаний у зверненні.

Отже, зважаючи на невідповідність розташування об'єкта нерухомого майна місцю розташування земельної ділянки, передача в оренду даної земельної ділянки суперечить вимогам чинного законодавства України.

Враховуючи вищенаведене, відповідно до статей 12, 20, 79-1, 88, 120, 122, 123 Земельного кодексу України, статті 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр», додатку 60 до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», статті 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», статей 3, 15, 19 Закону України «Про оренду землі», статті 358 Цивільного кодексу України, статей 70, 71, 72, 74, 80 Закону України «Про адміністративну процедуру», абзацу другою 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:

1. Відмовити Товариству з обмеженою відповідальністю «Системний інтегральний сервіс» (34592458) у наданні в оренду частини земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Соборна, 19, площею 0,0500 га, кадастровий номер 5910136300:02:002:0023, під розміщення офісу.
2. Рішення набирає чинності з дня доведення його до відома заявника шляхом його вручення.
3. Рішення може бути оскаржене в порядку, визначеному Розділом VI Закону України «Про адміністративну процедуру» протягом тридцяти календарних днів з дня доведення його до відома осіб, які були учасником

адміністративного провадження щодо прийняття зазначеного акта, ~~або~~ до відповідного місцевого суду.

4. Управлінню «Центр надання адміністративних послуг у м. Суми» Сумської міської ради (СТРИЖОВА Алла)забезпечити доведення до відома заявника рішення у спосіб, зазначений у пункті 2.

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