



Проект
оприлюднено
«18» 03 2025 р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

n. 1

від 2025 року № 88 -МР
м. Суми

Інформація. — 228-232 стор.

Про відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки, укладеного фізичною особою-підприємцем Сердюком Олександром Васильовичем за адресою: м. Суми, проспект Перемоги, (проспект Курський) 119, площею 0,0021 га

Розглянувши в порядку адміністративного провадження Сумською міською радою звернення фізичної особи-підприємця Сердюк Олександра Васильовича (місцезнаходження: м. Суми, вул.

від 21.05.2024 № 1386382 стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Перемоги, (проспект Курський), 119, площею 0,0021 га, кадастровий номер 5910136600:05:002:0013, а також додані документи (копія паспортних даних громадянина України, копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань копія договору оренди земельної ділянки укладеного 29 серпня 2019 року, копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-00011178722024 від 14.05.2024, копія витягу № НВ-9931006842024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, інформація ГУ ДПС У Сумській області від 07.05.2024 № 5521/6/18-28-24-09-06, ураховуючи інформацію управління архітектури та містобудування Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради від 27.06.2024 № 313), було встановлено наступне:

Згідно з договором оренди земельної ділянки, укладеним від 29.08.2019 за адресою: м. Суми, проспект Курський (Перемоги), 119, площею 0,0021 га, кадастровий номер 5910136600:05:002:0013 земельна ділянка була надана в оренду фізичній особі-підприємцю Сердюку Олександрю Васильовичу під розміщеною тимчасовою спорудою для ведення підприємницької діяльності.

Відповідно до ортофотоплану та топографо-геодезичної зйомки масштабу 1:2000 земельна ділянка з кадастровим номером 5910136600:05:002:0013 не співпадає з фактичним місцем розташування тимчасової споруди.

Відповідно до Перехідних положень Закону України «Про оренду землі» договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних

ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Вимоги статті 33 Закону України «Про оренду землі» не передбачають заміну об'єкта оренди під час поновлення договору.

Безпосередньо частиною 12 статті 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, чинній на момент укладання договору оренди земельної ділянки, визначено, що у разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

Згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, зазначена земельна ділянка розташована в функціональній лікувальній зоні Г-5. Серед переважних та супутніх видів дозволеного використання зони Г-5 розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності не передбачено.

Відповідно до статті 39 Земельного кодексу України використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм.

Крім вищенаведеного слід звернути увагу, що відповідно до запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, заявник є власником об'єкта нерухомого майна, а саме: нежитлова будівля, загальною площею 25,8 кв.м. за адресою: Сумська область, м. Суми, проспект Курський, 119.

За інформацією, наявною в Департаменті, до моменту проведення державної реєстрації на «нерухоме майно», даний об'єкт був тимчасовою спорудою. Державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району Білолюбською Іриною Вікторівною зареєстровано право власності на об'єкт нерухомого майна (реєстраційний номер: 1550796859101 від 05.05.2018), підставою для його реєстрації є наступні документи:

- мирова угода, затверджена ухвалою суду (серія та номер: 591/3508/15-ц), якою ухвалено, що з моменту підписання даної мирової угоди ФОП Сердюк Олександр Васильович має право звернутися до реєстраційної служби Сумського міського управління юстиції із заявою про реєстрацію за собою на праві приватної власності нежитлового приміщення площею 19,9 кв.м., розташованого за адресою: м. Суми, проспект Перемоги (проспект Курський), 119, яке належало Смолінському Олександру Віталійовичу. В той же час, згідно з наявною інформацією з матеріалів

інвентаризаційної справи, яка зберігається в Департаменті, за вищевказаною адресою такий об'єкт нерухомого майна відсутній;

- декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: СМ141183250420, видана 21.11.2018, видавник: Управління державного архітектурно - будівельного контролю Сумської міської ради;

- довідка - характеристика об'єкту нерухомого майна, видана 17.06.2020, видавник: ФОП Дячук Юрій Олексійович, на підставі якої площу об'єкта нерухомого майна 26.06.2020 з 19,9 кв.м. змінено на 25, 8 кв.м.

Згідно частини четвертої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення.

Враховуючи наведене, слід зазначити, що орендарем були порушені вимоги статті 33 Закону України «Про оренду землі», а саме: змінено межі користування землею, також не були виконані умови договору оренди земельної ділянки, укладеного від 29.08.2019 за адресою: м. Суми, проспект Курський (Перемоги), 119, площею 0,0021 га, викладені в пункті 2.1 розділу 2 «Умови надання земельної ділянки» та пункті 4.2 розділу 4 «Права та обов'язки сторін» в частині обов'язків орендаря цього договору, що суперечить вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а саме:

- абзацу другому статті 24 Закону України «Про оренду землі», яким визначено, що орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

Враховуючи наведене та відповідно до статті 12, 39, 126-1 Земельного кодексу України, статей 31, частини 2 статті 33, статей 24, 33 Закону України «Про оренду землі», статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», абзацу другого частини четвертої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до статей 70, 71, 72, 74, 75, 79,80 Закону України «Про адміністративну процедуру», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 14 січня 2025 року № 95), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити фізичній особі-підприємцю Сердюк Олександрю Васильовичу () у поновленні договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Суми, проспект Перемоги,(проспект Курський), 119, площею 0,0021 га з кадастровим номером 5910136600:05:002:0013, категорія та функціональне призначення земельних ділянок: землі житлової та громадської забудови, під розміщеною тимчасовою спорудою для здійснення підприємницької діяльності.

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 особи, яка була учасником адміністративного провадження щодо прийняття зазначеного акта, або до відповідного місцевого суду у порядку і строки, визначені Кодексом адміністративного судочинства України.

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

Інформація до проєкту рішення «Про відмову у поновленні договору оренди земельної ділянки, укладеного фізичною особою-підприємцем Сердюком Олександром Васильовичем за адресою: м. Суми, проспект Перемоги, (проспект Курський) 119, площею 0,0021 га»

Договір оренди земельної ділянки між Сумською міською радою та ФОП Сердюк О.В. укладений 05.07.2006 року та зареєстрований у Сумському міському реєстраційному відділенні Сумської регіональної філії Державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 11.08.2006 року № 040661201131.

Згідно умов договору, Орендодавець на підставі рішення Сумської міської ради від 30.11.2005 року №1494- МР «Про вилучення, надання в оренду, продовження терміну користування земельними ділянками підприємствам, установам, організаціям і підприємцям та внесення змін до рішень Сумської міської ради» надає, а Орендар приймає в оренду земельну ділянку, яка знаходиться за адресою: м. Суми, вул. Курська, 119 площею: 0,0021 га, вільну від забудови, частково з твердим покриттям. Категорія – землі житлової та громадської забудови. Земельна ділянка надавалась в оренду **під розміщення кіосків, згідно з УКЦВЗ – землі комерційного використання.**

Відповідно до абз. 4 Перехідних положень Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" (набрання чинності 16.01.2020), а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Згідно вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції чинній на час укладання договору: «Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору.

У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він

підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням».

Зазначений договір поновлювався в 2012 та в 2019 роках згідно рішень Сумської міської ради від 20.06.2012 року № 1558-МР та від 10.10.2018 № 3954 –МР «Про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеного з ФОП Сердюк О.В.» та від 28.11.2018 № 4227-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 10 жовтня 2018 року № 3954-МР «Про поновлення договору оренди земельної ділянки, укладеного з ФОП Сердюк О.В.». Рішенням Сумської міської ради від 10.10.2018 року № 3954-МР зазначений договір поновлювався на 5 років, а рішенням від 28.11.2018 № 4227 –МР строк дії договору був зменшений з 5 років до 1 року.

Рішенням Сумської міської ради від 31.07.2019 року № 5377-МР «Про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеного з ФОП Сердюк Олександром Васильовичем за адресою: м. Суми, проспект Курський, 119» згаданий договір оренди поновлювався строком до 23.06.2024 року.

Згідно умов договорів оренди землі, що були укладені в нових редакціях під час поновлення 02.01.2019 року та 29.08.2019 року земельна ділянка за функціональним призначенням надається в оренду під розміщеною тимчасовою спорудою для ведення підприємницької діяльності, згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – 03.07. **Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі** (пункт 2.1 договорів).

Згідно пункту 4.2. орендар має право:

- самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;
- на поновлення договору після закінчення строку, на який його було укладено;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження та інш.

Крім того, орендар зобов'язаний завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди.

Ухвалою Зарічного районного суду м. Суми від 01.07.2015 року (справа № 591/3508/15-ц) визнано укладеною мирову угоду між ФОП Сердюк Олександром Васильовичем та Смолінським Олександром Віталійовичем згідно якої, зокрема, ФОП Сердюк О.В. має право звернутися до реєстраційної

служби Сумського міського управління юстиції із заявою про реєстрацію за собою на праві приватної власності нежитлового приміщення, загальною площею 19,9 кв.м., розташованого за адресою: м. Суми, проспект Курський, 119.

Згідно Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна 05.05.2018 року був відкритий розділ реєстрації ОНМ, та розділ реєстрації права власності на нього. Безпосередньо відомості до цих розділів були внесені державним реєстратором 14.05.2018 року. Згідно відомостей Державного реєстру був зареєстрований ОНМ реєстраційний номер 1550796859101, нежитлове приміщення (торгівельне) – А-1 площею: 19.9 кв.м за адресою: м. Суми, проспект Курський, будинок 119 та право власності на нього за Сердюк О.В.

Тобто на час прийняття рішень Сумської міської ради від 10.10.2018 № 3954 –МР «Про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеного з ФОП Сердюк О.В.» та від 28.11.2018 № 4227-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 10 жовтня 2018 року № 3954-МР «Про поновлення договору оренди земельної ділянки, укладеного з ФОП Сердюк О.В.» вже була реєстрація права власності на нежитлове приміщення (торгівельне) загальною площею : 19,9 кв.м. за адресою: м. Суми, проспект Курський, будинок 119 за Сердюк О.В.

26.06.2020 проведено реєстрацію змін розділу реєстрації ОНМ та реєстрацію змін до права власності на підставі:

- Декларація про готовність об'єкта до експлуатації, серія та номер: СМ 141183250420, виданий 21.11.2018, видавник: Управління державного архітектурно-будівельного контролю Сумської міської ради, Документ отримано з ЄРД; Довідка-характеристика об'єкту нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 17.06.2020, видавник: ФОП Дячук Юрій Олексійович; Технічний паспорт, серія та номер: бн, виданий 15.05.2020, видавник: ФОП Дячук Юрій Олексійович.

На підставі наведеного була змінена площа ОНМ з 19,9 кв.м на 25,8 кв.м.

Відповідно до пп.1 частини 1 статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Статтею 41 Конституції України визначено, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Що стосується зауваження стосовно того, що земельна ділянка розташована в функціональній лікувальній зоні Г-5 де серед переважних та супутніх видів дозволеного використання зони Г-5 розміщення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності не передбачено зазначаю наступне.

Згідно відомостей Державного земельного кадастру, а саме Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку земельна ділянка кадастровий номер 5910136600:05:002:0013 площею 0,0021 га, категорія : землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що розташована за адресою: м. Суми, проспект Курський, 119 була зареєстрована в ДЗК 21.11.2012 на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), від 30.12.2005.

Відповідно до статей 79, 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

План зонування території міста Суми, затверджений рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР.

В той же час, згідно частини 10 статті 20 Земельного кодексу України включення земельної ділянки із визначеним видом цільового призначення до меж функціональної зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, визначення яких є можливим у межах такої зони. (В даному випадку земельна ділянка була сформована раніше ніж затверджений план зонування, у зв'язку з чим не потребується зміна її цільового призначення).

Що стосується визначення в проєкті рішення, що відповідно до ортофотоплану та топографо-геодезичної зйомки масштабу 1:2000 земельна ділянка з кадастровим номером 5910136600:05:002:0013 не співпадає з фактичним місцем розташування тимчасової споруди зазначаю наступне:

По – перше згідно відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна щодо об’єкта нерухомого майна, на зазначеній земельній ділянці розташований об’єкт нерухомого майна, а не тимчасова споруда (нежитлове приміщення (торгівельне)- А-1).

По-друге – під час вирішення питання поновлення договору оренди земельної ділянки постає питання саме поновлення договору оренди земельної ділянки, а не визначається місце розташування об’єкта нерухомого майна чи тимчасової споруди відносно зазначеної земельної ділянки.

Крім того, вимогами статті 33 Закону України «Про оренду землі», в редакції чинній на час укладання договору оренди землі, не передбачено обмежень щодо об’єкта оренди, такі які, наприклад, передбачені в чинній редакції вказаної статті, а саме: «У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються».

Натомість, вимогами статті 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, чинній на час укладання договору оренди землі визначено, що « У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку **договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.** Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням ».

Договір оренди земельної ділянки кадастровий номер 5910136600:05:002:0013 площею 0,0021 га, категорія : землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що розташована за адресою: м. Суми, проспект Курський, 119 укладався **строком до 23 червня 2024 року.**

Довідкою Головного управління ДПС у Сумській області від 07.05.2024 року №5521/6/18-28-24-09-06 повідомлено, про те, що станом на 01.05.2024 року заборгованість по орендній платі за землю відсутня.

Заступник директора
Департаменту забезпечення
ресурсних платежів Сумської міської ради

13.03.2025

Олена СТАРИНСЬКА