



Проект
оприлюднено
«16» 05 2025 р.
п. 8

608

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2025 року № 224-МР
м. Суми

Про відмову Акціонерному товариству «Державний ощадний банк України» у наданні в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Лесі Українки, 2, площею 17/100 від 0,1762 га, кадастровий номер 5910136600:05:009:0003

Розглянувши в порядку адміністративного провадження звернення Акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» (місце реєстрації: м. Суми, вул. Британська, 32, тел. 066-394-09-04) від 22.04.2025 № 1562688 стосовно надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Лесі Українки, 2, площею 17/100 від 0,1762 га, кадастровий номер 5910136600:05:009:0003, під розміщеним відділенням банку, а також надані документи (заява, договір оренди земельної ділянки від 09.02.2015 р., , виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, статут, витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, договір купівлі-продажу нежитлового приміщення, довіреність, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, витяг з Державного земельного кадастру), було встановлено наступне.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

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 відшкодовувати 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.

Зважаючи на надходження звернення лише від одного зі співвласників об'єкта нерухомого майна надання в оренду частини земельної ділянки не вбачається можливим.

Слід зазначити, що згідно з пунктом 287.8 Податкового кодексу України власник нежитлового приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому будинку сплачує податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Враховуючи вищенаведене, відповідно до статей 12, 88, 79-1, 120, 122, 124 Земельного кодексу України, статті 10 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статей 2, 3, 15, 19 Закону України «Про оренду землі», статті 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», статті 358 Цивільного кодексу України, статей 70, 71, 72, 74, 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 06 травня 2025 року № 99), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити Акціонерному товариству «Державний ощадний банк України» (00032129) у наданні в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Лесі Українки, 2, площею 17/100 від 0,1762 га, під розміщеним відділенням банку.

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

