



Проект
оприлюднено

«05»

08

2025 р.

п. 26

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від року № 114 -МР
м. Суми

Про відмову Грищенко Тетяні
Іванівні у наданні в оренду земельної
ділянки за адресою: м. Суми,
вул. Героїв Крут, 36 В/1, площею
7/1000 від 0,3974 га, кадастровий
номер 5910136300:06:002:0002

Розглянувши в порядку адміністративного провадження звернення
Грищенко Тетяни Іванівни (місце реєстрації: м. Суми, ,
) від 30.04.2025 № 1563513 стосовно надання в
оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Героїв Крут, 36В/1, площею
7/1000 від 0,3974 га, кадастровий номер 5910136300:06:002:0002, строком на
10 років, під розміщенням громадським будинком (магазином), а також додані
документи (копія паспорту та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера,
копія інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від
25.04.2024, копія договору купівлі-продажу нежитлового приміщення від
25.04.2024, копія технічного паспорту на громадський будинок (магазин), було
встановлено наступне.

За результатами розгляду поданих документів стало відомо, що в
результаті укладання відповідних цивільно-правових угод право власності на
об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 1745229659101 в
Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно перейшло від Товариства
з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» до Грищенко Тетяни
Іванівни.

Сумською міською радою був поданий позов до Товариства з обмеженою
відповідальністю «Рітейл Девелопмент» щодо визнання протиправним і
скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям
розділу), на підставі якого проведено державну реєстрацію права власності на
громадський будинок (магазин) та зобов'язання Товариства з обмеженою
відповідальністю «Рітейл Девелопмент» звільнити земельну ділянку
комунальної власності, на якій розташовано протиправно зареєстрований об'єкт
нерухомого майна шляхом демонтажу самочинно збудованої споруди площею
27,7 кв. м.

Рішенням Господарського суду Сумської області від 01.09.2022 у справі
№ 920/1298/21, залишеним без змін постановою Північного апеляційного

господарського суду від 21.02.2023, задоволено позовні вимоги Сумської міської ради повністю.

Постановою Верховного Суду України від 06.06.2023 у справі № 920/1298/21 касаційна скарга Товариства з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» була залишена без задоволення.

Згідно з мотивувальною частиною даного рішення Господарського суду Сумської області від 01.09.2022 було встановлено наступне.

Відповідно до пункту 1 частини першої 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.

Відповідно до частини першої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Частиною другою статті 5 цього Закону визначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Згідно з частиною четвертою статті 5 Закону не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Разом з тим, реєстрація майна, як нерухомого, тобто із зміною його правового статусу, встановлює правовий зв'язок між майном та земельною ділянкою, яка належить Сумській міській територіальній громаді, безпосередньо впливає на обсяг прав та обов'язків і зачіпає інтереси територіальної громади, як власника земельної ділянки, на якій це майно розташовано.

Згідно з статтею 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень має бути відмовлено у разі, якщо заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону.

Згідно із частинами першою та другою статті 18 Закону передбачено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку: 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав; 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв; 4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви,

зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав; 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником; 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553), далі - Порядок.

Порядок визначає умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав), перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Відповідно до пункту 41 Порядку (у редакції чинній на дату проведення реєстраційних дій), для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються: 1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси; 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність); 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

Відповідно до пункту 45 Порядку (у редакції чинній на дату проведення реєстраційних дій), для державної реєстрації права власності у зв'язку із зміною суб'єкта такого права в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна подаються: 1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність); 5) договір про спільну діяльність або договір простого

товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності).

У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни такі відомості вносяться до Державного реєстру прав відповідно до законодавства поза процедурою державної реєстрації прав.

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалась в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

В порушення пунктів 41, 45 Порядку державна реєстрація права власності майна за відповідачем здійснена всупереч Порядку.

Адреса об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна не присвоюється тимчасовим спорудам (пункт 5 Тимчасового порядку реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.03.2019 № 367 (далі - Тимчасовий порядок № 367)).

Судом встановлено, що у відповідача відсутні документи на право користування земельною ділянкою (п.п. 6, 29 Тимчасового порядку № 367), яким відповідно до ст. 124 ЗК України може бути виключно договір оренди земельної ділянки. Доказів зворотного Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» суду не надано.

Реєстрація новозбудованого об'єкта нерухомого майна не проводилась. У державному реєстрі прав розділ відкривався на підставі декларації № СМ 141190381174 щодо реконструкції об'єкта.

Відповідно до пункту 3.21 ДБН «Склад та зміст проектної документації на будівництво» А 2.2-3-2014 реконструкція - це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності).

Отже, реконструкція можлива виключно введеного в експлуатацію об'єкта.

В той же час зареєстрований за Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» об'єкт в експлуатацію ніколи не був введений, право власності до цього ніколи не було зареєстровано.

Відповідно до Декларації про готовність до експлуатації об'єкта № СМ 141190381174, документ, що посвідчує право власності чи користування

1948

земельною ділянкою відсутній, оскільки Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» здійснювалась реконструкція без змін зовнішніх геометричних фундаментів у плані.

На підставі документів, поданих Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» для реєстрації права власності, фактично таке право не виникло, тому державна реєстрація новозбудованого об'єкту проведено на підставі документів, що не відповідає чинному законодавству, а також за відсутності документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Таким чином, державна реєстрація прав (запис про право власності, індексний номер: 29905791) здійснено з порушенням вимог Закону та всупереч Порядку.

За таких умов, всі речові права, їх обтяження зареєстровані за Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент», підлягають припиненню.

Враховуючи, що Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» земельна ділянка під зареєстрованим об'єктом не надавалась, дозволу на зведення на землях комунальної власності будівель та споруд не надавалось також, то Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» здійснено будівництво всупереч частині четвертої статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Протиправна реєстрація нерухомого майна встановлює правовий зв'язок між майном, державна реєстрація якого є предметом спору у справі та належною Сумській міській раді земельною ділянкою, відтак безпосередньо впливає на обсяг прав та обов'язків останньої та зачіпає її інтереси, як власника земельної ділянки, на якій це майно розташоване.

Відповідно до статті 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Згідно із статтею 80 ЗК України суб'єктами права власності на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

Згідно з частиною першою статті 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

При цьому частина друга вказаної статті визначає, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Реєстр) при первинній реєстрації нерухомого майна за Товариством з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» було здійснено реєстрацію нерухомого майна (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1745229659101) на підставі технічного паспорту, серія та номер: 2286, виданого

14.01.2019 Товариством з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «Промінвестбуд», а саме: зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно громадський будинок (магазин літ. А-1), при цьому виконавчим комітетом Сумської міської ради адреси: м. Суми, вул. Героїв Крут, 36В та м. Суми, вул. Героїв Крут, 36В/1 не присвоювались, в порушення вимог п. 41 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів від 23.08.2016 № 553).

При цьому, як зазначено в рішенні Господарського суду від 01.09.2022, справа № 920/1298/21, реєстрація новозбудованого об'єкта нерухомого майна не проводилась. У Реєстрі розділ відкривався на підставі декларації № СМ 141190381174 щодо реконструкції об'єкта.

Таким чином, при первинній реєстрації нерухомого майна були порушені Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів від 23.08.2016 № 553).

Крім того, внесений запис до Реєстру про зміну права власності від 12.02.2019 в частині зміни підстав виникнення права власності на нерухоме майно здійснено з порушенням статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (редакція, чинна на 12.02.2019), оскільки у порушення вимог Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, державний реєстратор не приймав рішення про внесення зміни до запису про право власності, тому не було підстав для внесення змін до зазначеного Реєстру.

Враховуючи вищенаведене, відповідно до статей 12, 88, 120, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, статей 5, 22, 26 (редакція, чинна на 12.02.2019) Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», п.п. 41, 45 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів від 23.08.2016 № 553), п.п. 46, 49, 50 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, статей 70, 71, 72, 74, 80 Закону України «Про адміністративну процедуру», беручи до уваги рішення Господарського суду Сумської області від 01.09.2022, постанову Північного апеляційного господарського суду від 21.02.2023 та постанову Верховного суду України від 06.06.2023 у справі № 920/1298/21, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол від 22 липня 2025 року № 101), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити Грищенко Тетяні Іванівні () у наданні в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Героїв Крут, 36В/1, площею 7/1000

(450)

від 0,3974 га, кадастровий номер 5910136300:06:002:0002, строком на 10 років, для використання під розміщенням громадським будинком (магазинном).

2. Рішення набирає чинності з дня доведення його до відома заявника шляхом його вручення.

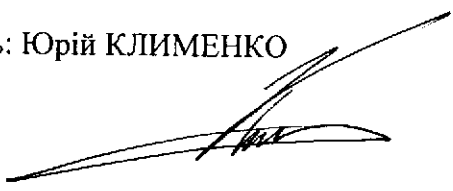
3. Рішення може бути оскаржене в порядку, визначеному Розділом VI Закону України «Про адміністративну процедуру» протягом тридцяти календарних днів з дня доведення його до відома особи, яка була учасником адміністративного провадження щодо прийняття зазначеного акта, або до відповідного місцевого суду.

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 підготовлений Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.

Доповідає Клименко Ю.М.