

*Головній*



Сумська міська рада

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ**

вул. Садова, 33, м. Суми, 40009, тел./факс (0542) 700-404, e-mail: [dresurs@smr.gov.ua](mailto:dresurs@smr.gov.ua)

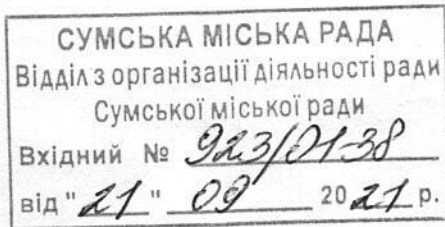
web-сайт: [dresurs.smr.gov.ua](http://dresurs.smr.gov.ua), код ЄДРПОУ 40456009

06.09.2021

№ 06.0116/2703

На №

від



Голові постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради  
Дмитренку С.М.

### Інформація

до питання порядку денного засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради

**«Про надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, площею 0,1446 га»**

До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (далі-Департамент) 21 лютого 2020 року надійшло звернення з відповідними документами від ТОВ «БВК компанія «Федорченко» стосовно надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2.

За результатами розгляду документів було виявлено самочинне будівництво на земельній ділянці комунальної власності Сумської міської ради, на підставі чого Сумською міською радою було прийнято рішення від 13 травня 2020 року № 6796-МР «Про відмову товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2», у зв'язку з невідповідністю вимогам закону, а саме: нерухоме майно розташоване на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети.

23 вересня 2020 року до Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради надійшла повторна заява від ТОВ «БВК компанія

«Федорченко» стосовно надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2.

Спеціалістами управління земельних відносин дане питання було винесено на розгляд засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради, за результатами його розгляду 01 жовтня 2020 року вирішили: доручити Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради підготувати проєкт рішення в редакції «Про відмову...».

Зазначене питання було повторно розглянуте на наступному засіданні профільної депутатської комісії, що відбулося 08 жовтня 2020 року, та ухвалено рішення відмінити рішення постійної комісії від 01 жовтня 2020 року та погодити дане питання в редакції «Про надання...», не зважаючи на те, що від управління земельних відносин були висловлені заперечення стосовно підготовки проєкту рішення Сумської міської ради в редакції «Про надання...», мотивуючи це незаконною реєстрацією об'єктів нерухомого майна.

У свою чергу, Сумською міською радою було прийнято рішення від 24 березня 2021 року № 794-МР «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Будівельна виробничо-комерційна компанія «Федорченко» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Кринична, 2, орієнтовною площею не більше 0,1939 га».

19 липня 2021 року до Департаменту надійшло звернення з відповідними документами стосовно затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду.

При розгляді даного питання просимо врахувати вищевикладену інформацію.

**Директор Департаменту**

Стегній А.В. 700-415

Соврікова І.О. 700-418

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



**Ю.М. Клименко**



## Сумська міська рада

### ДЕПАРТАМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ

вул. Садова, 33, м. Суми, 40009, тел./факс (0542) 700-404, e-mail: [dresurs@smr.gov.ua](mailto:dresurs@smr.gov.ua)

web-сайт: [dresurs.smr.gov.ua](http://dresurs.smr.gov.ua), код ЄДРПОУ 40456009

10.09.2021

№ 06.046/2932

На № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА	
Відділ з організації діяльності ради	
Сумської міської ради	
Вхідний №	<u>924/21-38</u>
від " <u>21</u> "	<u>09</u> 20 <u>21</u> р.

Голові постійної комісії з питань  
архітектури, містобудування,  
регулювання земельних відносин,  
природокористування та екології  
Сумської міської ради  
Дмитренку С.М.

### Службова записка

Зважаючи на винесення депутатами на розгляд постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (далі – постійна комісія), яка відбулася 14 вересня 2021 року, питання стосовно затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1 та надання її в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» (площею 0,0098 га, кадастровий номер 5910136600:21:007:0025) та ухвалення постійною комісією позитивного рішення (протокол № 33 від 14 вересня 2021 року), повідомляємо наступне.

На дату розгляду (14.09.2021) постійною комісією вищезазначеного питання до Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (далі-Департамент) звернення від ТОВ «Рітейл Девелопмент» стосовно затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її в оренду за адресою: м. Суми, вул. В'ячеслава Чорновола, 78/1, **не надходило**, в зв'язку з чим не могло бути включено до переліку питань порядку денного.

Передчасним прийняттям постійною комісією вищевказаного рішення порушено процедуру розгляду документів, яка передує винесенню буд-якого питання на розгляд постійної комісії. Крім того, Департаменту даним рішенням рекомендували: підготувати відповідний проєкт рішення, винести даний проєкт рішення на розгляд сесії Сумської міської ради та виступити доповідачем на пленарному засіданні ради з даного питання (у разі необхідності).

Тобто, Департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, до якого не надходило жодних документів від ТОВ «Рітейл



Девелопмент», повинен підготувати відповідний проєкт рішення, винести даний проєкт рішення на розгляд сесії Сумської міської ради та виступити доповідачем на пленарному засіданні ради з даного питання (у разі необхідності).

**У зв'язку з наведеним вважаємо за необхідне довести до Вашого відома наступне:**

1. За інформацією, отриманою від управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, далі-управління, листом від 06.06.2019 № 650, 651/08.01-20, згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням сесії Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, земельна ділянка, яка планується для відведення знаходиться в рекреаційній зоні озелених території загального користування Р-3, де переважними, супутніми та допустимими видами використання, які потребують спеціальних погоджень **розміщення капітальних торгівельних об'єктів (магазинів) не передбачено.**

Окрім того, як вбачається з інформації управління, до останнього часу розміщений на цій земельній ділянці об'єкт площею 26,9 кв.м, обліковувався як тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності і п 4.4.5. п. 4.4 Договору від 01.10.2010 «Про встановлення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розташування тимчасової споруди в м. Суми» був визначений обов'язок сервітуарія не допускати будівництва будь-яких будівель, споруд або інших об'єктів на території об'єкта благоустрою, на яку встановлено особистий строковий сервітут.

2. 22.07.2020 Сумська міська рада звернулась до Господарського суду Сумської області з позовом до ТОВ «Рітейл Девелопмент» про скасування запису про державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна та зобов'язання вчинити дії.

Рішенням Господарського суду Сумської області від 14.01.2021 у справі №920/751/20 позовні вимоги задоволено. Визнано протиправним та скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за ТОВ «Рітейл Девелопмент». Зобов'язано ТОВ «Рітейл Девелопмент» звільнити земельну ділянку комунальної власності, на якій розташовано зареєстрований об'єкт нерухомого майна площею 26,9 кв.м., адреса: Сумська область, м. Суми, вул. Чорновола В'ячеслава, 78/1, шляхом демонтажу самочинно збудованої споруди площею 26,9 кв.м.

За наслідками перегляду рішення суду у апеляційній інстанції, рішення Господарського суду Сумської області від 14.01.2021 у справі №920/751/20 залишено без змін (постанова Північного апеляційного господарського суду від 29.06.2021 у справі № 920/751/20).

На цей час, ТОВ «Рітейл Девелопмент» подана касаційна скарга на рішення Господарського суду Сумської області від 14.01.2021 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 29.06.2021 у справі № 920/751/20.

Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду: від 08.09.2021 відкрито касаційне провадження за касаційною скаргою ТОВ «Рітейл Девелопмент» та призначено судове засідання з розгляду касаційної скарги на 27.10.2021.

На цей час Верховний Суд відмовив у задоволенні клопотання ТОВ «Рітейл Девелопмент» про зупинення дії постанови Північного апеляційного господарського суду від 29.06.2021 та рішення Господарського суду Сумської області від 14.01.2021 у справі № 920/751/20 до закінчення її перегляду в касаційному порядку.

**Отже, на даний час судові рішення набрали законної сили, що означає відсутність реєстрації права власності на «об'єкт нерухомого майна» за ТОВ «Рітейл Девелопмент».**

3. Пунктом 10 статті 186 Земельного кодексу України визначено, що висновок (рішення) органу місцевого самоврядування щодо відмови у погодженні або затвердженні документації із землеустрою має містити вичерпний перелік недоліків документації із землеустрою з описом змісту недоліку та посиланням на відповідні норми законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, затверджену документацію із землеустрою або містобудівну документацію.

Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Додатково наголошуємо, що статтею 21 Земельного кодексу України встановлено, що порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Відповідно до статті 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

**Враховуючи те, що при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки було порушено порядок встановлення цільового призначення земельної ділянки у зв'язку з невідповідністю його містобудівній документації, Департамент здійснювати його підготовку не буде, у зв'язку з його незаконністю.**

Директор Департаменту

Стегній А.В. 700-415

Соврікова І.О. 700-418

Виконавець:

Васильченко А.О. 700-428



Ю.М. Клименко