**ДОДАТОК ДО ПОРЯДКУ ДЕННОГО** *(протокол № 99)*

засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин,

природокористування та екології Сумської міської ради **06.05.2025 року**

**223. Про розгляд звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРЕЙД ІНВЕСТ ПЛЮС»** стосовно затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Воскресенська, 13 Б, площею 20/100 від 0,1244 га, кадастровий номер 5910136300:02:008:0006, під офісними приміщеннями, терміном на 10 років, а саме:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назва підприємства, установи, організації | Функціональне призначення земельної ділянки,  адреса земельної ділянки,  кадастровий номер | Площа, га,  строк користування | Категорія земельної ділянки | Код виду цільового призначення | Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРЕЙД ІНВЕСТ ПЛЮС» | Під офісними приміщеннями,  вул. Воскресенська, 13 Б,  5910136300:02:008:0006,  (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 3562679 від 27.11.2013, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 224041959101) | 20/100 від 0,1244  10 років | Землі житлової та громадської забудови | 03.10 | 4,0  (2,0  на період дії воєнного стану в Україні та протягом півроку після його припинення або скасування) |

**Інформація ДЗРП:** До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради 02 квітня 2025 року надійшло звернення від ТОВ «ТРЕЙД ІНВЕСТ ПЛЮС» стосовно затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Воскресенська, 13 Б, площею 20/100 від 0,1244 га, кадастровий номер 5910136300:02:008:0006. Враховуючи роз’яснення, викладені у листі Міністерства юстиції України від 20.09.2024 № 130819/141092-9-24/8.4.4 щодо державної реєстрації права оренди на земельні ділянки та можливості укладення договору оренди землі відповідно до вимог статті 120 Земельного кодексу України, повідомляємо 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.

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.

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.

На підставі наведеного, при розгляді даного питання просимо врахувати вищевикладену інформацію.

**224. Про розгляд звернення Приватного підприємства Рембудсервіс «Комфорт-П»** стосовно надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Косівщинська, 77 а, площею 0,9013 га, кадастровий номер 5910136600:15:023:0052, під будівництво групи житлових будинків, терміном на 10 років, а саме:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назва підприємства, установи, організації | Функціональне призначення земельної ділянки,  адреса земельної ділянки,  кадастровий номер | Площа, га,  строк користування | Категорія земельної ділянки | Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Приватне підприємство Рембудсервіс «Комфорт-П» | Під будівництво групи житлових будинків  вул. Косівщинська, 77 а  5910136600:15:023:0052  (номер відомостей про речове право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 31323845 від 17.04.2019 р., реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1818141259101) | 0,9013  10 років | Землі житлової та громадської забудови | 4,5  (2,25  на період дії воєнного стану в Україні та протягом півроку після його припинення або скасування) |

**Інформація ДЗРП:** До Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради 27 лютого 2025 року року надійшло звернення від ПП Рембудсервіс «Комфорт-П» стосовно надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Косівщинська, 77 а, кадастровий номер 5910136600:15:023:0052.

Дія попереднього договору оренди земельної ділянки, укладеного з ПП Рембудсервіс «Комфорт-П» закінчилася 25 лютого 2025 року.

Наразі, земельна ділянка з вищенаведеним кадастровим номером сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі з цільовим призначенням 02.03 для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку. На земельній ділянці знаходяться нежитлові приміщення: склад цегляний площею 742,9 кв.м., вісова цегляна площею 39,0 кв.м., заправний пункт цегляний площею 80,2 кв.м., вбиральня, навіс, склади металеві.

На підставі наведеного вище, вважаємо за необхідне повідомити наступне:

Виходячи із системного аналізу положень частини 2 статті 124 і абзацу 2 частини 2 статті 134 Земельного кодексу України, не застосування конкурентної процедури у вигляді земельних торгів допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою обслуговування та експлуатації виключно існуючих об’єктів нерухомого майна (будівель, споруд), розташованих на такій земельній ділянці та належних на праві власності зазначеним особам для їх подальшого використання.

Відповідно до правової позиції, викладеної зокрема, у постановах Верховного Суду: від 09.02.2018 у справі № 910/4528/15-г, від 11 серпня 2021 року у справі № 922/443/20, від 08 лютого 2022 року у справі № 922/957/21, норми ч.2 [ст.134 Земельного кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588173/ed_2019_10_03/pravo1/T012768.html?pravo=1#588173) у відповідній редакції передбачають, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об`єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, проте, не передбачають такого виключення для земельних ділянок під звичайне будівництво житлових будинків. Отже, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) під звичайне будівництво житлових будинків підлягають виключно продажу на земельних торгах.

При розгляді даного питання просимо врахувати вищевикладену інформацію.

**225. Про розгляд звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «АЛЬЖЕ»** про надання дозволу на розроблення технічних документацій із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) за адресами:

- м. Суми, вул. Тополянська, 14/3, площею 0,1295 га, кадастровий номер 5910136600:06:004:0105 під розміщеними виробничими приміщеннями (номер відомостей про речове право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 51305013 від 09.08.2023, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 2280465659101);

- м. Суми, вул. Тополянська, 16, площею 0,0863 га, кадастровий номер 5910136600:06:004:0048 під розміщеними складськими приміщеннями (номер відомостей про речове право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 39332013 від 23.11.2020, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1261994959101).

**226. Про розгляд питань про передачу в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах** **(земельних торгах)** за адресами:

- м. Суми, вул. Нижньосироватська, 35 А, площею 0,0200 га, кадастровий номер 5910136300:09:001:0030;

- м. Суми, проспект Михайла Лушпи, біля буд. № 8, площею 0,0100 га, кадастровий номер 5910136300:01:006:0074;

- м. Суми, вул. Космічна, площею 0,5310 га, кадастровий номер 5910136600:03:001:0071.

**227. Про розгляд звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «Сумисортнасіннєовоч»** стосовно надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розташованої за межами населеного пункту міста Суми на території Сумської міської територіальної громади, вул. Білопільський шлях, 55, орієнтовною площею не більше 0,6000 га, під складськими та виробничими приміщеннями.

**228. Про розгляд звернення Шарової Ірини Василівни** стосовно затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки та надання в оренду земельних ділянок за адресою: м. Суми, вул. Героїчна, 38, площею 0,0879 га з кадастровим номером 5910136600:03:002:0370 та площею 0,0463 га з кадастровим номером 5910136600:03:002:0372, під існуючим складом, терміном на 5 років, а саме:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Прізвище, ім’я, по-батькові громадян | Функціональне призначення земельної ділянки,  адреса земельної ділянки,  кадастровий номер | Площа, га,  строк користування | Категорія земельної ділянки | Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Шарова Ірина Василівна | Під існуючим складом  вул. Героїчна, 38  5910136600:03:002:0370  (номер запису про право власності з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: 23897711 від 12.12.2017, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 338563559101) | 0,0879  5 років | Землі житлової та громадської забудови | 3,0  (1,5  на період дії воєнного стану в Україні та протягом півроку після його припинення або скасування) |
| 2. | Шарова Ірина Василівна | Під існуючим складом  вул. Героїчна, 38  5910136600:03:002:0370  (номер запису про право власності з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: 23897711 від 12.12.2017, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 338563559101) | 0,0463  5 років | Землі житлової та громадської забудови | 3,0  (1,5  на період дії воєнного стану в Україні та протягом півроку після його припинення або скасування) |

**229. Про розгляд звернення Товариства з обмеженою відповідальністю «Кошик-Маркет»** стосовно надання в оренду земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Косівщинська, 75, площею 0,0807 га, кадастровий номер 5910136600:15:023:0033, під розміщеним магазином, терміном на 10 років, а саме:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назва підприємства, установи, організації | Функціональне призначення земельної ділянки,  адреса земельної ділянки,  кадастровий номер | Площа, га,  строк користування | Категорія земельної ділянки | Розмір орендної плати в рік за землю у відсотках до грошової оцінки земельної ділянки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Кошик-Маркет» | Під розміщеним магазином  вул. Косівщинська, 75  5910136600:15:023:0033  (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 33319162 від 20.09.2019 р., реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 140102159101) | 0,0807  10 років | Землі житлової та громадської забудови | 4,0  (2,0  на період дії воєнного стану в Україні та протягом півроку після його припинення або скасування) |

**230. Про відмову Товаристу з обмеженою відповідальністю «Індастріал Транс Груп»** у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою встановлення земельного сервітуту за адресою: м. Суми, вул. Заливна, 7/2, площею від 0,00886 га, у зв’язку з наступним: статтею 124-1 Земельного кодексу України визначено порядок встановлення земельних сервітутів на землях комунальної власності.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має зазначатися вичерпний перелік підстав для такої відмови з обов’язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» елементами (частинами) об’єктів благоустрою є, зокрема, малі архітектурні форми.

Згідно з частиною другою цієї ж статті мала архітектурна форма - це елемент декоративного чи іншого оснащення об’єкта благоустрою.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси, паркові арки (аркади) і колони (колонади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); сходи, балюстради; паркові містки; огорожі, ворота, ґрати; інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи благоустрою, визначені законодавством.

Отже, згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, земельна ділянка розташована на вільній території з твердим покриттям, поруч з транзитним пішохідним шляхом (тротуаром) до пішохідного мосту через р. Псел та розташованої з обох боків пішохідної зони громадської забудови (об’єктів громадського харчування).

Відповідно до частини третьої статті 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.

Земельна ділянка, бажана для відведення, позначена як вільна територія, а відтак визначити вид функціонального призначення території та їх співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки у відповідності до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, наведеного у додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 неможливо.

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини (частина п’ята статті 20 Земельного кодексу України).