



Проект  
оприлюднено

493

«21» Вересня 2018 р.  
п. 6

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА  
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ  
РІШЕННЯ

від 2018 року № 66 -МР  
м. Суми

Заряд. Висн. — 495-496 стор.

Про надання в оренду земельної ділянки ТОВ «К 22» за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 22-2, затвердження розрахунку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, надання дозволу на розроблення робочого проекту землеустрою

Розглянувши звернення юридичної особи, надані документи, ураховуючи протокол засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 13 вересня 2018 року № 127, відповідно до статей 12, 122, 123, 124, 207, 209 Земельного кодексу України, статей 50, 54 Закону України «Про землеустрій», <sup>статті 41, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</sup> постанови Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 року № 1279 «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню», на підставі рішення Сумської міської ради від 08 липня 2015 року № 4562-МР «Про встановлення плати за землю на території міста Суми» (зі змінами), керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «К 22» (41780656) за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 22-2, площею 0,3000 га, кадастровий номер 5910136600:02:003:0679, категорія, цільове та функціональне призначення земельної ділянки: землі житлової та громадської забудови, для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (код КВЦПЗ 03.03), для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 106943625 від 11.12.2017), надати в оренду земельну ділянку строком на 10 років. Розмір орендної плати на рік встановити 3,0 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

2. Затвердити розрахунок відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь (рілля) для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги (код КВЦПЗ 03.03), проведений Сумською регіональною філією державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру», у розмірі 48480 грн (сорок вісім тисяч чотириста вісімдесят гривень).

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «К 22» у двомісячний термін відшкодувати втрати сільськогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, шляхом зарахування коштів до місцевого бюджету.

4. У разі наявності родючого шару ґрунту:

4.1 Надати дозвіл Товариству з обмеженою відповідальністю «К 22» на розроблення робочого проекту із землеустрою щодо зняття, перенесення та збереження родючого шару ґрунту.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.



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 – департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради.



495

Сумська міська рада  
**ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ**

майдан Незалежності, 2, м. Суми, 40030, тел.(факс) +38(0542) 700-629,  
E-mail: pravo@smr.gov.ua

20.09.2018 № 42/07-13.01/01

Сумському міському голові  
Лисенку О.М.

**ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК**

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання в оренду земельної ділянки ТОВ «К 22» за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 22-2, затвердження розрахунку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, надання дозволу на розроблення робочого проекту землеустрою»

Розглянувши даний проект рішення Сумської міської ради щодо земельної ділянки площею 0,3000 га за адресою: м. Суми, вул. Ковпака, 22-2 (кадастр. номер 5910136600:02:003:0679, землі житлової та громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони), яку пропонується надати в оренду на 10 років ТОВ «К 22», проаналізувавши відповідні нормативні акти, повідомляємо таке.

За інформацією департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (без номера та дати) на вказаній земельній ділянці знаходиться об'єкт незавершеного будівництва готовністю 7 %, право власності на який зареєстрований за ТОВ «К 22» згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.12.2017. Під час створення ТОВ «К 22» вказаний об'єкт незавершеного будівництва ТОВ «ГК 19» передало як майновий внесок до статутного (складеного) капіталу ТОВ «К 22» згідно з актом приймання-передачі нерухомого майна від 08.12.2017. У свою чергу, як вбачається з акта приймання-передачі, ТОВ «ГК 19» набуло право власності на цей об'єкт на підставі договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва нежитлового приміщення 7 % готовності, посвідченого приватним нотаріусом СМНО Бурбиною Т.М. 25.10.2017 за р. № 3842 (далі – договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва).

Акцентуємо, що відповідно до ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на будівлю/споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти. Кадастровий номер земельній ділянці присвоюється під час її формування за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який передбачається затвердити проектом рішення. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі (ст. 79-1 ЗКУ).

Згідно зі ст.ст. 203, 215, 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Зміст правочину не може суперечити ЦКУ, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) цих вимог є підставою недійсності правочину. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.

Однак, оскільки в договорі купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва відсутня істотна умова (кадастровий номер земельної ділянки), він суперечить чинному законодавству,

що є підставою його недійсності. Окрім того, вказаний договір порушує права і законні інтереси територіальної громади міста Суми, зокрема, право комунальної власності на землю.

Так, земельна ділянка, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва в 7 % готовності, перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Суми (ст. 83 ЗКУ). Забудову земельної ділянки може здійснювати лише її власник чи користувач (ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Зазначена земельна ділянка в користування не передавалася. Тобто згідно з приписами ст. 376 ЦКУ будівництво на ній розпочато самочинно.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього; вона вважається лише власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (ч. 3 ст. 331, ч. 2 ст. 376 ЦКУ).

Зазначена земельна ділянка була зайнята самовільно (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»). Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі за рішенням суду, приведення їх у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки (ст. 212 ЗКУ).

Шляхом підписання нікчемного договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва сторони фактично намагаються отримати в незаконному порядку право користування цією земельною ділянкою. Так, до моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна (у т.ч. і об'єкт незавершеного будівництва) згідно зі ст.ст. 124, 134 ЗКУ набути право власності на земельну ділянку можна лише через земельні торги (аукціон). Продаж права оренди на земельну ділянку комунальної власності на земельних торгах (аукціоні) є джерелом наповнення міського бюджету.

Однак, реєстрація права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі договору купівлі-продажу, позбавила Сумську міську раду можливості виставити право оренди на неї на земельні торги.


Також звертаємо увагу, що відповідно до технічного паспорта на об'єкт незавершеного будівництва його площа становить лише 163 кв.м. А проектом рішення всупереч принципам раціонального використання земель (ст. 5 ЗКУ, ст. 48 Закону України «Про охорону земель») необгрунтовано пропонується надати в оренду земельну ділянку площею 3000 кв.м, що більше в 18 разів за площу недобудови.

Територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів здійснюються з урахуванням вимог раціонального використання земель. Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб та спорудження конкретних об'єктів здійснюються на підставі затвердженої містобудівної документації, документації із землеустрою, схем планування територій переважно на землях сільськогосподарського призначення (ст. 48 Закону України «Про охорону земель»).

У свою чергу, згідно з довідкою Міськрайонного управління у м. Суми та Сумському районі Головного управління Держгеокадастру у Сумській області та враховуючи п.п. 2,3 проекту рішення, вказана земельна ділянка зайнята ріллями та належить до земель сільськогосподарського призначення. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення повинні використовуватися виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання (ч. 5 ст. 20 ЗКУ).

Ураховуючи викладені обставини та вимоги чинного законодавства, вважаємо недопустимим прийняття вказаного рішення, як такого, що не відповідає вимогам чинних нормативних актів та порушує законні інтереси територіальної громади міста Суми.

Начальник управління



О.В. Чайченко