



Проект
оприлюднено

222

«28» 02 2019 р.

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від
м. Суми

2019 року № 37 -MP

Юрид. висн. – 224 стор.

Про надання земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми»

З метою забезпечення конституційного права громадян володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю – об'єктами нерухомості (приміщеннями, будівлями, спорудами), що були зведені та введені в експлуатацію у законний спосіб до затвердження рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-MP Плану зонування території міста Суми, у зв'язку з встановленням невідповідності фактичного функціонального використання земельних ділянок, на яких вони розташовані, вказаній містобудівній документації, відповідно до пункту 2 частини третьої глави 1 Пояснювальної записки до Плану зонування території міста Суми, статей 24, 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол засідання постійної комісії від 21.02 2019 року № 144), керуючись пунктами 34, 42 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

1. Надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми» земельним ділянкам площами 0,4890га та 0,5107га, на яких розташований цілісний майновий комплекс столярного цеху Виробничо-комерційної фірми «Цитадель» у формі товариства з обмеженою відповідальністю за адресою: м. Суми, вул. Фабрична, 4, визначивши їх вид використання «для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», у відповідності до функціонального призначення об'єктів нерухомого майна.

2. На земельних ділянках, зазначених у пункті 1 цього рішення, які не відповідають вимогам Плану зонування території міста Суми, дозволяється капітальний ремонт та експлуатація будівель і споруд, що на них розміщені, а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо це не призведе до збільшення невідповідності вказаній містобудівній документації.

3. Управлінню архітектури та містобудування Сумської міської ради (Кривцову А.В.) керуватися даним рішенням під час надання відповідних висновків до землепорядної документації та видачі вихідних даних на проектування об'єктів будівництва.

4. Організацію виконання даного рішення покласти на заступника міського голови згідно з розподілом обов'язків, а контроль – на постійну комісію з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Кривцов А.В.



224

Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

27.02.2019 № 26/07-13.01/11

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми»

Розглянувши вказаний проект рішення, яким пропонується надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми» земельним ділянкам площами 0,4890 га та 0,5107 га по вул. Фабрична, 4 у м. Суми, визначивши їх вид використання «для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», повідомляємо таке.

З приводу земельної ділянки площею 0,4890 га при розгляді Сумською міською радою питання про надання дозволу ВКФ «Цитадель» у формі ТОВ на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості) (рішення від 28.11.2018 № 4238-МР) правове управління Сумською міською радою в інформації від 09.10.2018 № 97/07-13.01/14 повідомляло, що вказана ділянка згідно з Генеральним планом та Планом зонування території міста Суми знаходиться в житловій зоні Ж-4, де не передбачено розміщення промислових (виробничих) об'єктів. Також акцентувалася увага на відсутності документального підтвердження розташування на вказаній ділянці належних заявнику на праві власності об'єктів нерухомості, у зв'язку з чим передача її в оренду без проведення земельних торгів неможлива (ч. 2 ст. 124, ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України).

Вказані обставини виключають згідно з чинним законодавством можливість затвердження землепорядної документації та надання в оренду цієї земельної ділянки. У результаті ВКФ «Цитадель» у формі ТОВ звернулася з листом від 19.02.2019 № 01-02/19 надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми» земельним ділянкам 0,4890 га та 0,5107 га.

Проте, План зонування території міста Суми, затверджений рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, не передбачає можливості надання земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам плану зонування території». П. 2 ч. 3 гл. 1 Пояснювальної записки до Плану зонування території міста Суми (або зонінг) визначає, що окремими рішеннями міської ради до зонінгу можуть долучатися додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу. При цьому склад, зміст, порядок розроблення та внесення змін до плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту (ч.ч. 5, 6 ст. 18 Закону, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 № 290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації»). Отже, надання земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми» без внесення в установленому законодавством порядку змін до Плану зонування території міста Суми суперечить вимогам чинних нормативних актів.

Про невідповідність проекту рішення чинному законодавству вказує і завідувач сектору юридичного забезпечення та договірних відносин відділу фінансового забезпечення та правових питань управління архітектури та містобудування Сумської міської ради у своїх зауваженнях на листі погодження до проекту рішення.

Ураховуючи зазначене, проект рішення не відповідає вимогам чинних нормативних актів.

Начальник управління

О.В. Чайченко

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Обґрунтування необхідності розгляду проекту рішення Сумської міської ради «Про надання земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми»

Чинним законодавством встановлено, що документація із землеустрою розробляється з врахуванням затвердженої містобудівної документації. Згідно пункту 7 статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

В той же час статтею 24 Закону встановлено, що зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а їх забудова здійснюється в межах цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

На земельних ділянках за адресою: вул. Фабрична, 4, які згідно з Планом зонування території міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР, мають в перспективі змінити функціональну зону з виробничої на зону багатоквартирної житлової та громадської забудови, міститься цілісний майновий виробничий комплекс столярного цеху Виробничо-комерційної фірми «Цитадель», зареєстрований в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно з 14.07.2009.

З метою забезпечення конституційного права громадян володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю – об'єктами нерухомості (приміщеннями, будівлями, спорудами), що були зведені та введені в експлуатацію у законний спосіб до затвердження Плану зонування території міста Суми, у зв'язку з встановленням невідповідності фактичного функціонального використання земельних ділянок, на яких вони розташовані, вказаній містобудівній документації, постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради (протокол засідання постійної комісії від 21.08.19 № 144) рекомендує надати вказаним земельним ділянкам статус «вимушеної невідповідності вимогам Плану зонування території міста Суми» та розглянути даний проект рішення без дотримання терміну його оприлюднення, у зв'язку з суспільною необхідністю.

Заступник голови постійної комісії

В.М. Гончаров