



Проект
оприлюднено

314

«17» 01 2020 р.

п. 5

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 2019 року № 94 -MP
м. Суми

*Змодери. ДЗРЛ - 315 стор.
Зауваж. - 316-318 стор.
Юрид. висн. - 319-320 стор.*

Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. № 4

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 11.12.2019 № 178, відповідно до статей 12, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**

ВИРІШИЛА:

Надати дозвіл товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» (42822983) на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. № 4 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1909641159101 в ДРРП, площею 46,4 кв. м., за адресою: м. Суми, вул. Горького, 43/1), орієнтовною площею 0,2000 га, під будівництво багатоквартирного житлового будинку.

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 -- постійна комісія з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради



Сумська міська рада

ДЕПАРТАМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕСУРСНИХ ПЛАТЕЖІВ

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

web-сайт: dresurs.smr.gov.ua, код ЄДРПОУ 40456009

21.12.2019 № 06.09-16/4290

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

Інформація

на проект рішення Сумської міської ради

«Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю
«СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо
відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів,
біля буд. № 4»

Враховуючи те, що департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради питання про надання дозволу ТОВ «СУМИ СЕРВІС ЛЮКС» було рекомендовано постійній депутатській комісії в редакції про відмову, натомість під час розгляду комісією змінено редакцію питання та прийнято проект рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. № 4», департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради повідомляє, що не погоджує вищезазначений проект рішення у зв'язку з тим, що нерухоме майно (гараж) розташоване на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, тобто є самочинно збудованим. Прийняття відповідного рішення є порушенням статті 376 Цивільного кодексу України.

Крім того, слід зазначити, що згідно інформації управління архітектури та містобудування Сумської міської ради, за відсутності детального плану території, розробленого в порядку, визначеному чинним законодавством, затвердженню якого обов'язково має передувати громадське обговорення його проектних рішень, відсутні підстави для прийняття рішення щодо розміщення в межах існуючої житлової забудови по вул. Металургів додаткового багатоквартирного житлового будинку, а відтак і виділення для цього земельної ділянки.

Директор департаменту

Ю.М. Клименко

ЗАУВАЖЕННЯ

до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. №4»

Пунктом 20 Регламенту роботи виконавчих органів Сумської міської ради, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 16.05.2017 №250 (далі – Регламент), передбачено: «Якщо при опрацюванні проекту рішення у посадові особи виникли зауваження щодо його змісту або форми, а також пропозиції щодо коригування змісту проекту рішення, розробник зобов'язаний провести обговорення проекту із зацікавленими сторонами з метою пошуку взаємоприйняттого рішення. Якщо консенсусу не досягнуто, то посадова особа візує проект рішення з висновками, зауваженнями та пропозиціями, з відміткою про це біля підпису. Зауваження та пропозиції можуть бути викладені також у письмовому вигляді.».

На підставі пункту 20 Регламенту надаю свої зауваження у письмовому вигляді до проекту рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. №4» у зв'язку з їх невідповідністю вимогам чинного законодавства України з огляду на таке.

31.10.2019 до Управління «Центр надання адміністративних послуг» Сумської міської ради надійшла заява ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» від 28.10.2019 про надання Сумською міською радою дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля будинку №4, для використання під будівництво багатоквартирного житлового будинку, орієнтовною площею 0,2 га, з наданими графічними матеріалами місця розташування земельної ділянки.

Департаментом забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради при обробці заяви встановлено, що за ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» зареєстровано право власності на нежитлове приміщення загальною площею 46,4 кв.м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1909641159101) за адресою: м. Суми, вул. Горького, буд. 43/1, на підставі рішення державного реєстратора Стецьківської сільської ради Зеленського Володимира Сергійовича від 05.09.2019 (номер запису про право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 33129841), прийнятого лише на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації СМ 141192391764 (проведення реконструкції без зміни розмірів об'єкта), виданої Управлінням архітектури та містобудування Сумської міської ради 27.08.2019. Вказаний об'єкт нерухомого майна фактично розташований біля будинку №4 по вул. Металургів в м. Суми. Інвентаризаційна справа на об'єкт нерухомого майна за адресою: м. Суми, вул. Горького, 43/1, серед документів, переданих КП «Сумське міське бюро технічної інвентаризації» до Департаменту

забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, відсутня (копія службової записки від 11.11.2019 №26 додається).

Рішення державного реєстратора прийнято за відсутності первинної реєстрації права власності на вказаний об'єкт (до реконструкції) та за відсутності будь-яких оформлених та зареєстрованих прав на земельну ділянку, яка є об'єктом комунальної власності Сумської міської об'єднаної територіальної громади, що є порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127).

Зазначу, що проведенню первинної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці, має передувати оформлення прав на земельну ділянку під таким об'єктом. За відсутності прав на земельну ділянку право власності на об'єкт не виникає, оскільки вважається самочинним будівництвом відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України.

Тобто ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» з порушенням вимог законодавства України зареєструвало за собою право власності на об'єкт нерухомого майна за адресою: м. Суми, вул. Горького, 43/1 (фактично розташованого біля будинку №4 по вул. Металургів в м. Суми) і намагається через рішення Сумської міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надати вигляд законності цьому об'єкту.

Також прошу врахувати, що на даний час Управлінням архітектури та містобудування Сумської міської ради на виконання розпорядження міського голови м. Суми від 16.12.2019 №444-Р «Про взаємодію виконавчих органів Сумської міської ради з питань судового захисту прав та інтересів Сумської міської об'єднаної територіальної громади» проводиться робота з оскарження незаконної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, зареєстрованого за ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» за адресою: м. Суми, вул. Горького, 43/1 (копія листа Виконавчого комітету Сумської міської ради від 20.12.2019 №2426/03.02.02-08 додається).

Прийняття Сумською міською радою рішення «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. №4» утруднить або взагалі унеможливить скасування в судовому порядку незаконної державної реєстрації права власності на вищевказаний об'єкт нерухомого майна, про що свідчить судова практика (зокрема, постанова Верховного Суду від 12.06.2019 у справі №916/1986/18 тощо).

Зауважу також, що за інформацією Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради виявлення в межах сформованої забудови територіальних резервів для розміщення додаткового багатоповерхового житлового будинку кварталі можливе лише при умові розроблення та затвердження відповідної містобудівної документації – детального плану забудови території, який на цей час не розроблений, у зв'язку з чим відсутні підстави для виділення земельної ділянки

під будівництво багатоквартирного житлового будинку (копія листа від 26.11.2019 №1507/08.01-20 додається).

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.

Згідно зі статтею 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» одним із основних принципів місцевого самоврядування в Україні є принцип законності.

Органи та посадові особи місцевого самоврядування несуть відповідальність за свою діяльність перед територіальною громадою, державою, юридичними і фізичними особами (стаття 74 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Пункт 1 частини першої статті 18 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад» визначає, що депутат місцевої ради зобов'язаний додержуватися Конституції та законів України, актів Президента України, Кабінету Міністрів України, регламенту ради та інших нормативно-правових актів, що визначають порядок діяльності ради та її органів.

З огляду на викладене, керуючись пунктом 20 Регламенту, проект рішення Сумської міської ради «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. №4» візую з зауваженнями.

Додаток:

- 1) копія заяви ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» від 28.10.2019 з доданим графічним матеріалом місця розташування земельної ділянки на 2 арк.;
- 2) копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 09.09.2019 на 1 арк.;
- 3) копія інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 01.11.2019 на 3 арк.;
- 4) копія інформації про реєстрацію повідомлення про початок будівельних робіт на 1 арк.;
- 5) копія службової записки від 11.11.2019 №11 на 1 арк.;
- 6) копія листа Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 26.11.2019 №1507/08.01-20 на 2 арк.;
- 7) копія розпорядження міського голови м. Суми від 16.12.2019 №444-Р з додатком на 2 арк.;
- 8) копія листа Виконавчого комітету Сумської міської ради від 20.12.2019 №2426/03.02.02-08 на 3 арк.

**Начальник відділу правового
та кадрового забезпечення департаменту
забезпечення ресурсних платежів
Сумської міської ради**

21.12.2019



Л.П.Петрова



Сумська міська рада
ПРАВОВЕ УПРАВЛІННЯ

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

03.01.2020 № 03/07-13.01/11

Сумському міському голові
Лисенку О.М.

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

до проекту рішення Сумської міської ради

«Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: м. Суми, вул. Металургів, біля буд. № 4 (далі – проект)

За результатами аналізу проекту щодо надання ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по вул. Металургів, біля буд. 4 у м. Суми орієнтовною площею 0,2000 га під будівництво багатоквартирного житлового будинку (площа об'єкта нерухомого майна 46,4 кв.м за адресою: м. Суми, вул. Горького, 43/1), доданих до нього матеріалів та відповідних нормативно-правових актів, повідомляємо таке.

Згідно з ч. 3 ст. 123 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також містобудівної документації є підставою відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

1. За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно 05.09.2019 державним реєстратором Стецьківської сільської ради Сумського району Зеленським В.С. лише на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації СМ 141192391764 від 27.08.2019 (проведення реконструкції без зміни розмірів об'єкта) зареєстровано право власності на нежитлове приміщення площею 46,4 кв.м по вул. Горького, 43/1 у м. Суми.

Як вбачається з інформації Департаменту забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради (далі – Департамент) від 21.12.2019 № 06.01-16/4290 та зауважень до проекту начальника відділу правового та кадрового забезпечення Департаменту від 21.12.2019, інвентаризаційна справа на об'єкт нерухомого майна за вказаною адресою в Департаменті відсутня. Рішення державного реєстратора прийнято за відсутності первинної реєстрації права власності на вказаний об'єкт (до реконструкції) та за відсутності будь-яких оформлених та зареєстрованих прав на земельну ділянку, яка є об'єктом комунальної власності Сумської міської об'єднаної територіальної громади, що є порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, а також вимог ч. 4 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 3 ст. 48 Закону України «Про охорону земель», ст. 125 ЗКУ.

2. Проведення первинної державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці, має передувати оформлення прав на земельну ділянку під таким об'єктом. За відсутності прав на земельну ділянку право власності на об'єкт не виникає, оскільки вважається самочинним будівництвом згідно зі ст. 376 Цивільного кодексу України.

3. 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).

4. Шляхом реєстрації з порушенням вимог законодавства права власності на об'єкт по вул. Горького, 43/1 у м. Суми (фактично розташований по вул. Металургів, біля буд. 4 у м. Суми) заявник намагається, по-перше, через рішення Сумської міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надати вигляд законності цьому об'єкту, по-друге, отримати в незаконному порядку право користування земельною

ділянкою площею в 43 рази більшою за ту, яка перебуває під розміщенням на ній об'єктом, та ще й з іншим видом цільового призначення.

4.1. На даний час Управлінням архітектури та містобудування Сумської міської ради на виконання розпорядження Сумського міського голови від 16.12.2019 № 444-Р «Про взаємодію виконавчих органів Сумської міської ради з питань судового захисту прав та інтересів Сумської міської об'єднаної територіальної громади» проводиться робота з оскарження незаконної реєстрації права власності на об'єкт по вул. Горького, 43/1 у м. Суми, зареєстрований за заявником. Підтримання Сумською міською радою проєкту в запропонованій редакції утруднить або взагалі унеможливить скасування в судовому порядку незаконної державної реєстрації права власності на вищевказаний об'єкт, про що свідчить судова практика.

4.2. Як вбачається з п. 38 протоколу засідання постійної комісії з питань архітектури, містобудування, регулювання земельних відносин, природокористування та екології Сумської міської ради від 11.12.2019 № 178 розташоване на земельній ділянці нежитлове приміщення за функціональним призначенням фактично є гаражем, що відповідає основним видам діяльності ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС», створеного 14.02.2019 для допоміжного обслуговування наземного транспорту, технічного обслуговування та ремонту автотранспортних засобів; роздрібної торгівлі деталями та приладдям для автотранспортних засобів.

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. Землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. Тобто цільове призначення земельної ділянки та функціональне призначення розміщеного на ній об'єкта повинні відповідати один одному. Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок юридичним особам; відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною (абз. 2 ч. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ч. 2 ст. 18, ст. 19, п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗКУ, Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548).

4.3. До моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна 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 бюджету Сумської міської об'єднаної територіальної громади. Однак, незаконна реєстрація права власності на об'єкт позбавляє Сумську міську раду можливості виставити право оренди на ділянку на земельні торги.

5. Згідно зі ст. 39 ЗКУ використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до містобудівної документації з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Відповідно до інформації Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради від 26.11.2019 № 1507/08.01-20 запропонована до відведення земельна ділянка знаходиться у дворовому просторі існуючої групи багатоквартирних будинків з розташованими в ньому дитячими майданчиками, місцями відпочинку та ділянками озеленення, планувальні параметри та система розташування яких вже є сформованими. Розміщення в межах цього дворового простору нового багатоквартирного будинку з обов'язковою інфраструктурою призведе до ущільнення існуючої забудови та ускладнення умов використання прибудинкових територій сусідніх будинків. Тому уповноважений орган містобудування та архітектури зазначає про можливість виявлення в межах сформованої забудови територіальних резервів для розміщення додаткового багатоквартирного будинку лише при умові розроблення, громадського обговорення та затвердження відповідної містобудівної документації – детального плану забудови території, який на даний час не розроблений, у зв'язку з чим відсутні підстави для виділення земельної ділянки під будівництво багатоквартирного будинку.

Проєкт також не погодили директор Департаменту, заступник голови профільної постійної комісії, а особа, на яку в Департаменті покладено ведення правової роботи, - завізувала його з зауваженнями.

Ураховуючи викладені обставини та вимоги чинного законодавства, вважаємо недопустимим прийняття рішення про надання дозволу ТОВ «СУМИ ЛЮКС СЕРВІС» на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення даної земельної ділянки, як такого, що не відповідає вимогам чинних нормативно-правових актів та порушує законні інтереси Сумської міської об'єднаної територіальної громади.

Начальник управління

О.В. Чайченко