

БІЛОЦЕРКІВСЬКА МІСЬКА РАДА

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

від 02 березня 2020 р. № 2-09-07

Про зупинення дії рішення Білоцерківської міської ради від 27 лютого 2020 року №5009-91-VII «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу»

Враховуючи зауваження управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 09 грудня 2019 року №15/609 – ЗК, відповідно до ст. 19 Конституції України, ст. 24, п. 1, 3, 20 ч. 4 ст. 42, ч. 4 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 40 Регламенту Білоцерківської міської ради VII скликання:

1. Зупинити дію рішення Білоцерківської міської від 27 лютого 2020 року №5009-91-VII «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу».

2. Внести на повторний розгляд сесії Білоцерківської міської ради рішення Білоцерківської міської ради, зазначене в пункті 1 цього розпорядження, із обґрунтуванням зауважень міського голови, що додаються.

3. Організаційному відділу Білоцерківської міської ради довести це розпорядження до відома депутатів міської ради.

4. Контроль за виконанням розпорядження залишаю за собою.

Міський голова Геннадій ДИКИЙ

**Обґрунтування зауважень**

**до рішення міської ради 27 лютого 2020 року №5009-91-VII** **«Про надання дозволу**

**на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки**

**комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу»**

27 листопада 2019 року за зверненням постійної комісії з питань земельних відносин та земельного кадастру, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам’яток, історичного середовища та благоустрою, Білоцерківською міською радою було прийнято рішення «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу».

Із прийнятого Білоцерківською міською радою рішення вбачається, що гр. Руденко Віктор Петрович звернувся із заявою від 20 листопада 2019 року №198 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду з цільовим призначенням 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (вид використання – для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі) за адресою: вулиця Сквирське шосе, 2Д, орієнтовною площею 0,0092 га, за рахунок земель населеного пункту м. Біла Церква.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна щодо об’єкта нерухомого майна від 21 листопада 2019 року №189767579, Руденко Віктор Петрович є **власником нежитлової будівлі загальною площею 51,9 кв.м.,** за адресою: вул. Сквирське шосе, 2Д в м. Біла Церква.

В своїх зауваженнях управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 09 грудня 2019 року №15/609-ЗК зазначає наступне:

**І.** Відповідно до п. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: «*Проектування та будівництво об’єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:*

*1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;*

*2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених* [*статтею 31*](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n390) *цього Закону, її експертизи;*

*3) затвердження проектної документації;*

*4) виконання підготовчих та будівельних робіт;*

*5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;*

*6) реєстрація права власності на об’єкт містобудування».*

Відповідно до п. 1 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: «*Основними складовими вихідних даних є:*

*1) містобудівні умови та обмеження;*

*2) технічні умови;*

*3) завдання на проектування».*

Згідно з п. 3 ст. 29 цього ж Закону: «*Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника...».*

Таким чином, управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради зауважує, що архітектурно-планувальне завдання/містобудівні умови та обмеження на забудову даної земельної ділянки **не видавались**.

**ІІ.** В пункті 41 Порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 25 грудня 2015 року №1127

2

визначено, що для державної реєстрації права власності на новозбудований об’єкт нерухомого майна подаються наступні документи:

*1****) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта;***

*2) технічний паспорт на об’єкт нерухомого майна;*

***3) документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси;***

*4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об’єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);*

*5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).*

*Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.*

*У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта, обов’язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.*

***Документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли******державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок,******збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав.*** *У такому разі заявник в поданій заяві обов’язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.*

Таким чином для реєстрації речового права необхідно мати: ***документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта; документ, що підтверджує присвоєння об’єкту нерухомого майна адреси.***

Згідно інформації Служби містобудівного кадастру управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради, рішень стосовно присвоєння адреси: вул. Сквирське шосе, 2Д в м. Біла Церква Київської області, нежитлової будівлі, загальною площею 51,9 кв.м., виконавчим комітетом Білоцерківської міської ради **не приймалось.**

**ІІІ.** Крім того зауважую, що згідно інформації управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради на даній земельній ділянці була розташована тимчасова споруда для провадження підприємницької діяльності (павільйон по продажу продовольчих товарів по вул. Сквирське шосе, в районі житлового будинку №2-а), **паспорт прив’язки на розміщення якої закінчився 11 квітня 2016 року.**

**З аналізу вказаних норм, можна дійти висновку, що зазначена вище нежитлова будівля, загальною площею 51,9 кв.м., за адресою: вул. Сквирське шосе, 2Д в м. Біла Церква, Київської області є самочинним будівництвом.**

Відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України: «Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил».

3

Отже, відповідно до вищевикладеного,враховуючи зауваження управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 09 грудня 2019 року №15/609-ЗК до проєкту рішення міської ради «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу» вважаю, що згідно ст. 19 Конституції України, Земельного кодексу України, ст. 376 Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 24, п. 1, 3, 20 ч. 4 ст. 42, ч. 4 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 25 грудня 2015 року №1127, ст. 40 Регламенту Білоцерківської міської ради VІІ скликання - рішення міської ради від 27 лютого 2020 року №5009-91-VII «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду громадянину Руденку Віктору Петровичу» **- прийняте з порушенням вимог чинного законодавства України**.

Міський голова Геннадій ДИКИЙ