

БІЛОЦЕРКІВСЬКА МІСЬКА РАДА

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

від 02 березня 2020 р. № 2-09-10

Про зупинення дії рішення Білоцерківської міської ради від 27 лютого 2020 року №5011-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Денисенка Ігоря Олександровича»

Враховуючи зауваження управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 14 лютого 2020 року №15/638-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 VІІ скликання:

1. Зупинити дію рішення Білоцерківської міської від 27 лютого 2020 року №5011-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Денисенка Ігоря Олександровича».

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 від 27 лютого 2020 року №5011-91-VII**

**«Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності,**

**яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця**

**Денисенка Ігоря Олександровича»**

20 лютого 2020 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 продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Денисенка Ігоря Олександровича».

Із прийнятого Білоцерківською міською радою рішення вбачається, що фізична особа – підприємець Денисенко Ігор Олександрович звернувся із заявою від 24 січня 2020 року №469 про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності з цільовим призначенням 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (**вид використання – для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі – павільйону- нежитлова будівля літ. А**) за адресою: проспект Князя Володимира, 16-б, площею 0,0029 га, за рахунок земель населеного пункту м. Біла Церква. Кадастровий номер: 3210300000:04:020:0125.

Відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20 лютого 2019 року №157014832, Денисенко Ігор Олександрович **є власником нежитлової будівлі під літ. «А», загальною площею 27,9 кв.м., 1991 року побудови.**

В своїх зауваженнях управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 14 лютого 2020 року №15/638-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 (далі – Порядок) визначено, що для державної реєстрації права власності на новозбудований об’єкт нерухомого майна подаються наступні документи:

2

*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: проспект Князя Володимира, будинок 16-б в м. Біла Церква Київської області, нежитловій будівлі під літ. «А», загальною площею 27,9 кв.м., 1991 року побудови, виконавчим комітетом Білоцерківської міської ради **не приймалось**.

Окремо варто зазначити, що при реєстрації права власності на нежитлову будівлю загальною площею 27,9 кв.м., 1991 року побудови за адресою: проспект Князя Володимира, будинок 16-б, м. Біла Церква Київської області, державний реєстратор, скоріш за все керувався пунктом 42 Порядку.

Так, пунктом 42 зазначеного Порядку визначено порядок реєстрації права власності на **індивідуальні (садибні) житлові будинки**, **садові**, **дачні будинки**, **господарські (присадибні) будівлі і споруди**, **прибудови до них**, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року.

Проте, до зазначеного переліку не відносяться нежитлові будівлі, які планується використовуватись з метою комерційної діяльності, що відповідно може свідчити також про порушення державним реєстратором законодавства про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

**ІІІ.** Відповідно до Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 21 жовтня 2011 року №244 (далі – Порядок), **тимчасова споруда** торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - **одноповерхова споруда**, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд,

3

визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і **встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.**

Згідно вказаного Порядку, на тимчасову споруду за адресою: проспект Князя Володимира, 16-б, фізичною особою-підприємцем Денисенком Ігорем Олександровичем було отримано паспорт прив’язки тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності, який виданий від 26 січня 2015 року реєстраційний номер 09/12.

Відповідно до інформації управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради, на даній земельній ділянці розташована тимчасова споруда для провадження підприємницької діяльності, паспорт прив’язки якої закінчився 19 листопада 2017 року.

Крім того, фізична особа – підприємець Денисенко Ігор Олександрович звертався до управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради із заявою на продовження строку дії паспорта прив’язки існуючої тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, однак відповідно до Акту обстеження відповідності тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності паспорту прив’язки від 15 листопада 2018 року, заявнику було відмовлено у зв’язку з відхиленнями.

**З аналізу вказаних норм, можна дійти висновку, що зазначена вище нежитлова будівля літ. «А», 1991 року побудови, загальною площею 27,9 кв.м. 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».

Отже, відповідно до вищевикладеного,враховуючи зауваження управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 14 лютого 2020 року №15/638-ЗК до проєкту рішення міської ради «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Денисенка Ігоря Олександровича» 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, Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 21 жовтня 2011 року №244, ст. 40 Регламенту Білоцерківської міської ради VІІ скликання - рішення міської ради від 27 лютого 2020 року №5011-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Денисенка Ігоря Олександровича» **- прийняте з порушенням вимог чинного законодавства України**.

Міський голова Геннадій ДИКИЙ