

БІЛОЦЕРКІВСЬКА МІСЬКА РАДА

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

від 02 березня 2020 р. № 2-09-11

Про зупинення дії рішення Білоцерківської міської ради від 27 лютого 2020 року №5010-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Гетьмана Володимира Миколайовича»

Враховуючи зауваження управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради від 09 грудня 2019 року №15/612-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 №5010-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Гетьмана Володимира Миколайовича».

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 №5010-91-VII**

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

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

**Гетьмана Володимира Миколайовича»**

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 продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Гетьмана Володимира Миколайовича».

Із прийнятого Білоцерківською міською радою рішення вбачається, що фізична особа – підприємець Гетьмана Володимир Миколайович звернувся із заявою від 05 листопада 2019 року №5702 про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності з цільовим призначенням 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості **(вид використання – для експлуатації та обслуговування складу-магазину будівельних матеріалів)** за адресою: вулиця Сквирське шосе, 29, площею 0,0383 га за рахунок земель населеного пункту м. Біла Церква. Кадастровий номер: 3210300000:06:041:0031.

Відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 28 жовтня 2019 року №186401288, Гетьман Володимир Миколайович **є власником нежитлових будівель під літ. «Б» та «В» загальною площею 380,7 кв.м., 1991 року побудови**, за адресою: вулиця Сквирське шосе, будинок 29, м. Біла Церква, Київська область. Підставою виникнення права власності **є технічний паспорт та довідка, видані ФОП Кругляк Юлією Василівною від 18 вересня 2017 року за №290.**

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 архітектурно-планувальне завдання/містобудівні умови та обмеження на забудову даної земельної ділянки **не видавались**.

2

**ІІ.** Відповідно до пункту 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:

*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: вулиці Сквирське шосе, будинок 29 в м. Біла Церква, Київська область, нежитловим будівлям під літ. «Б» та «В» загальною площею 380,7 кв.м., 1991 року побудови, виконавчим комітетом Білоцерківської міської ради **не приймалось**.

Окремо варто зазначити, що при реєстрації права власності на нежитлові будівлі під літ. «Б» та «В» загальною площею 380,7 кв.м., 1991 року побудови за адресою: вулиця Сквирське шосе, будинок 29, м. Біла Церква, Київська область, 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.

3

**З аналізу вказаних норм, можна дійти висновку, що зазначені вище нежитлові будівлі під літ. «Б» та «В», загальною площею 380,7 кв.м., 1991 року побудови 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 09 грудня 2019 року №15/612-ЗК до проєкту рішення міської ради «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Гетьмана Володимира Миколайовича» 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 №5010-91-VII «Про надання дозволу на продаж земельної ділянки комунальної власності, яка знаходиться в користуванні фізичної особи – підприємця Гетьмана Володимира Миколайовича» **- прийняте з порушенням вимог чинного законодавства України**.

Міський голова Геннадій ДИКИЙ