



Сумська міська рада
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

40000, м.Суми, майдан Незалежності, 2 тел. (0542) 700-560

№ _____
на № _____ від _____

**Голові Сумської обласної
державної адміністрації
Чмирю Ю.П.**

Шановний Юрію Павловичу!

На Ваш усний запит щодо договору оренди земельної ділянки, площею 0,0429 га, з приватною комерційною фірмою «Сейро» за адресою: м. Суми, Театральна площа (біля перехрестя вул. Кірова – пров. Академічний) повідомляємо.

Рішенням Сумської міської ради від 10.05.2000 року «Про надання земельних ділянок підприємствам і підприємцям під розміщення літніх майданчиків виносної торгівлі» ПКФ «Сейро» надана земельна ділянка із земель загального користування під розміщення літніх майданчиків виносної торгівлі в тимчасове платне користування на умовах оренди терміном до 01.10.2005 за адресою: м. Суми, Театральна площа (біля перехрестя вул. Кірова – вул. Першотравнева) площею 256 м. кв.

Згідно з генеральним планом міста Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 16.10.2002 року № 139-МР «Про затвердження Генерального плану міста Суми» земельна ділянка, розташована на Театральній площі (біля перехрестя вул. Кірова – пров. Академічний), належить до складу земель рекреаційного призначення.

Рішенням Сумської міської ради № 226-МР від 04.12.2002 року «Про вилучення, надання та продовження терміну користування земельними ділянками підприємствам, установам, організаціям та підприємцям» змінено цільове призначення земельної ділянки, розташованої на Театральній площі (біля перехрестя вул. Кірова – пров. Академічний), наданої ПКФ «Сейро» під літній майданчик – на капітальне будівництво кафе площею 0,0429 га в оренду терміном на 20 років.

Але відповідно до ст. 72 Земельного кодексу України, який був введений в дію Постановою Верховної ради України № 562 від 18.12.1990 року, і який був чинний на момент прийняття рішення Сумської міської ради № 226, яким змінювалось цільове призначення спірної земельної ділянки, на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за цільовим призначенням, аналогічна норма міститься і в чинному Земельному кодексі.

З наведеного вище можна зробити висновок, що рішення Сумської міської ради № 226-МР від 04.12.2002р., яке було прийнято після затвердження Генерального плану, прийнято всупереч вищезазначеним нормативним актам та таке, що порушує права громадян, вказані в ст. 9 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

У зв'язку з цим Сумська міська рада скасувала вищевказаний правовий акт рішенням Сумської міської ради від 25.07.2003 року № 510 в пункті 11 якого зазначила: «не затверджувати договір оренди на земельну ділянку площею 0.0429 га з приватною комерційною фірмою «Сейро», передбаченої під будівництво кафе за адресою: м. Суми, Театральна площа, біля перехрестя вул. Кірова - пров. Академічний, та скасувати рішення Сумської міської ради від 04.12.2002р. № 226-МР «Про вилучення, надання та продовження терміну користування земельними ділянками», від 10.05.2000р. «Про надання земельних ділянок підприємствам і підприємцям під розміщення літніх майданчиків виносної торгівлі» в частині її надання в оренду в зв'язку з недоцільністю її використання під капітальне будівництво та належністю за своїми природними властивостями до складу земель рекреаційного призначення».

Проаналізувавши рішення Сумської міської ради, щодо земельної ділянки розташованої на Театральній площі (біля перехрестя вул. Кірова – пров. Академічний), площею 0.0429, можна зробити висновок, що правових підстав для забудови відповідної земельної ділянки ПКФ «Сейро» – не має.

Додатково повідомляємо, що існували судові спори щодо даної земельної ділянки, так:

Господарським судом Сумської області розглядалась справа № 3/211-05 за позовом: приватної комерційної фірми «Сейро» до відповідачів Сумської міської ради виконавчого комітету Сумської міської ради. Суть спору: позивач просив визнати недійсним рішення Сумської міської ради № 510-МР від 25.07.2003 року в частині пункту 11, зобов'язати виконавчий комітет Сумської міської ради зареєструвати договори оренди земельних ділянок за р. № 1883 від 15.06.2000 року та 12.06.2003 року.

06.10.2005 року рішенням Господарського суду Сумської області позивачу було відмовлено в задоволенні позовних вимог.

16.12.2005 року Харківський апеляційний господарський суд по справі № 3/211-05 розглянувши апеляційну скаргу приватної комерційної фірми «Сейро» ухвалив: апеляційну скаргу залишити без задоволення, рішення Господарського суду Сумської області від 06.10.2005р. у справі № 3/211-05 залишити без змін.

23.06.2006 року Вищий адміністративний суд України по справі № 3/211-05 розглянувши касаційну скаргу приватної комерційної фірми «Сейро» ухвалив: касаційну скаргу приватної комерційної фірми «Сейро» залишити без задоволення, рішення Господарського суду Сумської області від 06.10.2005 року та ухвалу Харківського апеляційного господарського суду від 16.12.2005 року залишити без змін.

Господарським судом Сумської області розглядалась справа № 11/231-07 за позовом суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи Макового О.П. до відповідача приватної комерційної фірми «Сейро».

Суть спору: позивач просив визнати дійсним договір купівлі-продажу нерухомого майна (кафе в стані будівництва площею 376.6 кв. м., розташоване за адресою м. Суми, перехрестя вул. Кірова – вул. Першотравнева), визнати право власності приватного підприємця Макового Олексія Павловича на нежитлове приміщення – кафе в стані будівництва, площею 376,6 кв.м., розташоване за адресою: м. Суми, перехрестя вулиці Кірова – вул. Першотравнева.

8.05.2007 року рішенням Господарського суду Сумської області позовні вимоги задоволено в повному обсязі, визнано дійсним договір купівлі-продажу від 20.11.2002 року укладений між Приватною комерційною фірмою «Сейро» та Приватним підприємцем Маковим О.П., визнано право власності Приватного підприємця Макового Олексія Павловича на нежитлове приміщення – кафе в стані будівництва, площею 376,6 кв.м., розташоване за адресою: м. Суми, перехрестя вулиці Кірова – вул. Першотравнева.

Сумська міська рада по даній справі судом не була залучена до участі в розгляді справи, дізнавшись про існування судового рішення звернулась з апеляційною скаргою до Харківського апеляційного господарського суду.

16.03.2011 року Харківський апеляційний господарський суд задовольнив апеляційну скаргу Сумської міської ради і постановив: рішення Господарського суду Сумської області від 08.05.2007 року скасувати, постановити нове рішення у задоволенні позову відмовити.

05.10.2011 року Вищий господарський суд України розглянувши касаційну скаргу СПД ФО Макового О.П. по справі № 11/231-07 постановив: касаційну скаргу СПД-ФО Макового О.П залишити без задоволення, постанову Харківського апеляційного господарського суду від 16.03.2011р. залишити без змін.

Також, до правового управління Сумської міської ради було надано договір оренди відповідної земельної ділянки від 12.06.2003 року між Сумською міською радою та приватною комерційною фірмою «Сейро», пунктом 2.2. якого передбачено: «Договір укладається на строк оренди земельної ділянки, визначений рішенням Сумської міської ради від 4 грудня 2002 року №226-МР «Про вилучення, надання та продовження терміну користування земельними ділянками підприємствам, установам, організаціям та підприємцям», терміном до четвертого грудня дві тисячі двадцять другого року.»

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 року та згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 року №2073, що діяли на момент виникнення даних правовідносин, для набрання чинності договір оренди земельної ділянки підлягав державній реєстрації виконавчим комітетом Сумської міської ради, про що в книзі записів державної реєстрації договорів оренди має бути вчинено відповідний запис. Відповідний договір не набув чинності, так як не був зареєстрований в Сумському міськвиконкомі. Порядок реєстрації відповідного договору, під час його підписання, був роз'яснений сторонам нотаріусом, що підтверджується їх особистими підписами на договорі.

Згідно пункту 12 постанови Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 року №2073, яка була чинна на момент підписання договору оренди відповідної

земельної ділянки, факт державної реєстрації засвідчується у 10-денний термін гербовою печаткою та підписом голови відповідної ради, Київської, Севастопольської міської державної адміністрації або уповноваженої ними посадової особи. Печатка та підпис ставляться на всіх примірниках договору оренди. На наданому примірнику договору оренди земельної ділянки відповідна печатка та підпис відсутні, а отже, можна зробити висновок, що договір не було зареєстровано у передбаченому законом порядку.

Крім того, відповідно до ч. 5 ст. 126 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону. А відповідно до ст. 125, того ж кодексу, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Відповідний договір оренди не було зареєстровано у відповідності до закону, тому право оренди земельної ділянки, яка знаходиться за адресою: м. Суми, Театральна площа (біля перехрестя вул. Кірова – пров. Академічний) у приватної комерційної фірми «Сейро» не виникало.

Також слід зазначити, що постановою Сумського окружного адміністративного суду від 20.12.2012 року, що набрала законної сили, скасовано реєстрацію права власності на незавершене будівництво нежитлове приміщення – кафе, готовністю 9 % за адресою: м. Суми вул. Кірова 17 за приватною комерційною фірмою «Сейро».

Враховуючи вищенаведене, можна зробити висновок, що ПКФ «Сейро» і, зокрема, СПД-ФО Маковий О.П., не мають жодних правових підстав володіти, користуватись або розпоряджатись відповідною земельною ділянкою.

**З повагою,
Міський голова**



Г.М.Мінасв