



УКРАЇНА
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА РАДА

ПРОЄКТ РІШЕННЯ

Про проведення поділу земельної ділянки та надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для проведення реконструкції об'єкта незавершеного будівництва, розташованого за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31, зі зміною цільового призначення

Відповідно до статей 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 20, 83, 122, 123, 134 Земельного кодексу України, статей 22, 50 Закону України «Про землеустрій», наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель», розглянувши заяву Товариства з обмеженою відповідальністю «Менеджмент Інвестментс» від 08 травня 2020 року № 08/5, враховуючи висновки та рекомендації постійних комісій обласної ради з питань земельних відносин та адміністративно-територіального устрою і з питань управління майном спільної власності територіальних громад області, обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Провести поділ земельної ділянки за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31 орієнтовною площею 0,37 га та 2,4978 га.
2. Юридичному управлінню апарату обласної ради вчинити відповідні дії для проведення поділу земельної ділянки, зазначеної у пункті 1 цього рішення, у встановленому законодавством порядку.
3. Надати дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для проведення реконструкції об'єкта незавершеного будівництва зі зміною цільового призначення для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31 (площею 0,35 га).
4. Товариству з обмеженою відповідальністю «Менеджмент Інвестментс» після проведення поділу земельної ділянки розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для реконструкції об'єкта незавершеного будівництва, розташованого за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31, орієнтовною площею 0,35 га зі зміною цільового призначення з Е. 07.02 «Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту» на В.03.15 «Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» та подати його на затвердження обласної ради.
5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань земельних відносин та адміністративно-територіального устрою.

*Проєкт рішення підготовлено
юридичним управлінням апарату обласної ради
та внесено головою обласної ради.*

Пояснювальна записка до проекту рішення Одеської обласної ради
«Про проведення поділу земельної ділянки та надання дозволу на розроблення
проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для проведення
реконструкції об'єкту незавершеного будівництва розташованого за адресою: м.
Одеса, просп. Шевченка, 31 зі зміною цільового призначення»

Проект рішення обласної ради підготовлено відповідно до статей 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 9, 83, 122, Земельного кодексу України та статей 22, 56 Закону України «Про землеустрій».

До обласної ради надійшла заява Товариства з обмеженою відповідальністю «Менеджмент Інвестментс» від 08 травня 2020 року № 08/5 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки розташованої за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31, орієнтовною площею 0,37 га в оренду із зміною цільового призначення для реконструкції об'єкту незавершеного будівництва.

Згідно договору купівлі-продажу майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, та міст області 7 серпня 2015 року ТОВ «Менеджмент Інвестментс» було придбано об'єкт незавершеного будівництва, літ. «Б», розташованого за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31. На даний час ТОВ «Менеджмент Інвестментс» вирішується питання щодо реконструкції цього об'єкту у зв'язку з чим виникло питання щодо оформлення земельної ділянки згідно із чинним законодавством.

Статтею 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що будівництва – це нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт об'єкта будівництва. Статтею 26 цього Закону встановлено, що проектування та будівництва об'єктів здійснюється її власником або користувачем земельних ділянок.

Частиною першою статті 181 Цивільного кодексу України визначено, що земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на цих ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, віднесено до нерухомих речей.

Статтею 187 Кодексу визначено, що складовою частиною речі визначається все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. При переході права на річ її складові частини не підлягають відокремленню. У свою чергу, у відповідності до статті 179 Кодексу, річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.

Тобто будівля або споруда не може бути відокремлені від земельної ділянки без їх пошкодження або істотного знецінення. Такі об'єкти є фактично складовою частиною земельної ділянки.

Отже ніхто інший, крім власника цього об'єкту, не може претендувати на вказану земельну ділянку.

Згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, зміст якого розкривається, зокрема, у статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України, особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під таким будинком і спорудою після їх набуття.

Виходячи з цього власник споруди має право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована.

Надання в оренду земельної ділянки та оформлення земельних правовідносин із власником будівлі згідно чинного законодавства залучить додаткові кошти до обласного бюджету.

Разом із тим для надання зазначеної земельної ділянки в оренду необхідно провести поділ земельної ділянки за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31 орієнтовною площею 0,37 га та 2,4978 га.

Таким чином, зазначений проект рішення Одеської обласної ради пропонується прийняти для забезпечення прав власника споруди.

Після проведення поділу зазначеної земельної ділянки та відведення в оренду новосформовані земельні ділянки залишаться у спільній комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Одеської області.