



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ
З ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

пл. Думська, 1
м. Одеса, 65026, Україна

тел.: 779-13-14
e-mail: sovnet@omr.gov.ua

09.09.21. № 371-91/мр
на № 371-865 від _____

Маніло А.

foi+request-91932-7b9e6a8f@dostup.pravda.com.ua

На Ваш запит на інформацію від 06.09.2021 року надаємо копії рішень Одеської міської ради від 25.06.2014 року № 4834-VI, № 4851-VI та № 4852-VI.

Директор департаменту

О.Л.Лаврентьєва

Баркар О.М.
779-13-92

000253 *



РІШЕННЯ

г. Одесса

РЕШЕНИЕ

№ 4834-VI

25.06.2014р

Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки площею 0,0369 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 90

Відповідно до пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“, статтей 12,127,128 Земельного кодексу України, розглянувши заяву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПОРТ ТА ВІДПОЧИНОК» (далі – ТОВ «Спорт», ідентифікаційний код 35991040) щодо продажу земельної ділянки площею 0,0369 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 90, для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі, подані документи та матеріали, Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати ТОВ «Спорт та відпочинок» дозвіл на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки площею 0,0369 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Мала Арнаутська, 90, для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради із землеустрою та земельних правовідносин.

Міський голова



Г.Труханов



РІШЕННЯ

г. Одесса

25.06.2014р

РЕШЕНИЕ

№ 4851-VI

Про розгляд подання прокурора м. Одеси від 28.02.2014 року № 2744 вих-14 на рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 року № 4227-VI «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «РК «ФІДЕС» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, орієнтовною площею 0,0624 га, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-б, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення»

Прокурором міста Одеси 28 лютого 2014 року № 2744вих-14 внесено подання про скасування рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 року № 4227-VI «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «РК «ФІДЕС» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, орієнтовною площею 0,0624 га, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-б, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення».

На думку прокурора зазначене рішення є незаконним, оскільки зазначена земельна ділянка розташована в межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва ім. Т.Г. Шевченка, віднесеного до об'єктів природно-заповідного фонду рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради від 18.05.1972 року № 234.

Заповідну категорію парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва підтверджено рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради від 02.10.1984 року № 493 «Про мережу територій та об'єктів природно-заповідного фонду області».

Відповідно до вимог ст.ст. 7, 38 Закону України «Про природно-заповідний фонд» на території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню, негативно впливає або може на них негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Утримання та реконструкція парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення провадиться за проектами, що розробляються спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджуються органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях.

Також прокурор зазначає, що рішенням Одеської міської ради від 19.04.2012 року № 1896-VI затверджено «Проект утримання та реконструкції парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення «Парк ім. Т.Г. Шевченка», розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Маразліївська, 1», яким розміщення об'єкту ТОВ «РК «ФІДЕС» не передбачено.

Рішенням Одеської обласної ради від 02.11.2010 № 1247-У підтверджено площу парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва ім. Шевченка у розмірі 44,3597 га, встановлену рішенням Одеської обласної ради від 29 травня 2009 року

№ 860-V «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 2 жовтня 1984 року № 493 «Про мережу територій та об'єктів природно-заповідного фонду області» та погоджено встановлені межі відповідно до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва ім. Шевченка за адресою: м. Одеса, вул. Маразліївська, 1, розробленої Українським державним науково-виробничим інститутом зйомок міст та геоінформатики ім. А.В. Шаха.

Одеською міською радою рішенням від 28.02.2012 № 1759-UI затверджено проект землеустрою з організації та встановлення меж парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва ім. Т.Г. Шевченка, площею 44,3597 га, за адресою: м. Одеса, вул. Маразліївська, 1.

В подальшому рішенням Одеської міської ради від 24.07.2012 № 2223-VI вказану земельну ділянку надано комунальному підприємству «Парки Одеси» в постійне користування, для експлуатації парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва ім. Т.Г. Шевченка.

Право постійного користування земельною ділянкою КП «Парки Одеси» зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно від 24.04.2013.

У порушення вимог ч. 2 ст. 123 Земельного кодексу України згода комунального підприємства «Парки Одеси» на вилучення із постійного користування земельної ділянки площею 0,0624 га, засвідчена нотаріально, до

клопотання не додано.

Також встановлено, що споруда, яка перебуває у власності ТОВ «РК «Фідес», є підземною та має площу 191,4 кв.м.

При цьому площа земельної ділянки, яка пропонується до відведення поза конкурсом (624 кв.м.) не обґрунтована матеріалами, та є значно більшою, ніж та, що була надана розпорядженням виконкому Одеської обласної ради від 29.12.1970 №558 УКБ виконкому Одеської міської ради для будівництва громадського туалету (300 кв.м.), що є порушенням ч. 1 ст. 116, ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України.

Крім цього, вилучення вказаної земельної ділянки суперечить вимогам статті 150 Земельного кодексу України, оскільки вона відноситься до особливо цінних земель природоохоронного призначення.

Частиною 2 вказаної статті Земельного кодексу України передбачено, що припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель - земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Таке погодження Верховної Ради України відсутнє.

Крім того, відповідно до вимог Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах», який набув чинності 13.04.2011 року, введено мораторій строком на п'ять років на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах, в тому числі земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень.

Прокурор міста Одеси вважає, що, рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 року № 4227-УІ суперечить вимогам чинного законодавства України, прийнятим міською радою рішенням щодо затвердження проекту утримання й реконструкції та проекту землеустрою з організації та встановлення меж парку ім. Т.Г. Шевченка, а тому підлягає скасуванню.

Розглянувши подання прокурора міста, Одеська міська рада дійшла висновку, що воно не підлягає задоволенню з таких підстав.

ТОВ «РК «Фідес» належить нежила споруда, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-6, відповідно до договору купівлі-продажу від 03.06.2008 року, реєстрація КП «ОМБТІ та РОН» від 26.06.2008 року.

Листом від 20.10.2011 року № 03-10/1325 ТОВ «РК «Фідес» звернулось до Одеської міської ради щодо оформлення правостановлюючих документів на земельну ділянку, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-6.

Проект рішення «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «РК «Фідес» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, орієнтовною площею 0,0624 га, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-6, для експлуатації та

обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення», було внесено на розгляд сесії Одеської міської ради, що відбулась 17.12.2013 року, постійною комісією Одеської міської ради із землеустрою та земельних правовідносин.

Відповідно до ч. 3 ст. 124 Земельного кодексу України, передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.

Так, відповідно до ч. 3 ст. 123 Земельного кодексу України відповідний орган місцевого самоврядування в межах повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Висновком управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 27.02.2012 року № 17/01-15/3634 було погоджено можливість розгляду питання про надання в довгострокову оренду, строком на 49 років ТОВ «РК «Фідес» земельної ділянки, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-б, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення.

Таким чином, прийняття рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 року № 4227-VI «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «РК «Фідес» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, орієнтовною площею 0,0624 га, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-б, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення» було здійснено в межах чинного земельного законодавства.

Слід також зазначити, що вказаним рішенням ТОВ «РК «Фідес» надано лише дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду.

Додатково повідомляємо, що відповідно до ч. 4 ст. 123 Земельного кодексу України, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186¹ цього Кодексу.

Частиною 3 ст. 186 передбачено зокрема, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території

ни в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної морської смуги, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Враховуючи вищевикладене, відповідно до ст. 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відхилити подання прокурора міста від 28.02.2014 року № 2744вих-14 на рішення Одеської міської ради від 17.12.2014 року № 4227-VI «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «РК «Фідес» на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, орієнтовною площею 0,0624 га, за адресою: м. Одеса, вул. Чорноморська, 14-б, для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі побутового обслуговування населення».
2. Про прийняте рішення повідомити прокурора міста.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з землеустрою та земельних правовідносин.

Міський голова



Г. Труханов



РІШЕННЯ

г. Одесса

РЕШЕНИЕ

№ 4852-VI

25.06.2014р

Про розгляд подання прокурора м. Одеси про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Прокурором м. Одеси внесено подання №2024вих14, про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Прокурор м. Одеси вважає, що під час розгляду звернень з питань надання земельних ділянок в оренду та матеріалів землеустрою виконавчими органами одеської міської ради допускається необґрунтована тяганина, що призводить до відтермінування строків укладання договорів оренди землі та порушення вимог Земельного кодексу України. Також, прокурор вказує на те, що Положення з регулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі, затверджене рішенням Одеської міської ради №1766-IV, зі змінами, є застарілим та не відповідає вимогам сьогодення.

Уважно розглянувши подання прокурора Одеська міська рада встановила наступне:

Відповідний структурний підрозділ Одеської міської ради постійно проводиться аналіз виконання суб'єктами господарювання і державними органами, що здійснюють державну реєстрацію документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки прийнятих рішень Одеської міської ради стосовно надання земельних ділянок в оренду у частині укладання та державної реєстрації договорів оренди землі.

Прийняття рішення Одеською міською радою це лише початковий етап великого обсягу робіт результатом яких є укладений договір оренди землі або додатковий договір до договору оренди землі.

Цей процес, враховуючи на його складність та довготривалість, ще й ускладнюється значними змінами у діючому законодавстві, які набули чинності з 01.01.2013 року. Процедура набуття права оренди землі або права власності тепер пов'язана з необхідністю реєстрації права територіальної громади на землю, яка здійснюється органами Міністерства юстиції, для чого необхідно отримання витягів з Державного земельного кадастру з інформацією про земельну ділянку.

Стосовно договорів оренди землі, умови яких не відповідають законодавству, зокрема розміру орендної плати, можливо зазначити наступне.

Починаючи з 01.01.2008 року, керуючись Законом України «Про оренду землі», відповідний структурний підрозділ міської ради проводив розрахунки сум орендної плати за землю, виходячи із норм закону - від трьох до дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, з урахуванням щорічної індексації та цільового використання земельної ділянки.

Встановлення орендної плати у вигляді відсотка затверджується відповідним рішенням Одеської міської ради.

Слід зазначити, що на законодавчому рівні не визначена процедура (порядок) обов'язкового внесення змін у діючі договори оренди землі.

Статтею 30 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недотримання згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Умовами раніше укладених договорів оренди землі визначено, що умови договору щодо розміру орендної плати можуть бути змінені за згодою обох сторін шляхом укладання відповідних угод, які мають бути нотаріально посвідчені та будуть невід'ємними частинами цього договору.

В межах своєї компетенції, відповідний структурним підрозділом на адресу орендарів неодноразово направлялись повідомлення про необхідність приведення договорів оренди землі до норм чинного законодавства у частині орендної плати за землю.

Однак у процесі проведення цієї роботи виникає ряд проблем, які потребують вирішення за участю не тільки виконавчих органів Одеської міської ради, але і територіальних органів державної влади, органів Держземагентства та Реєстраційної служби Міністерства юстиції.

Слід зазначити, ряд договорів оренди землі укладені до 2004 року зі ставкою орендної плати нижче 3-и кратного розміру земельного податку (не мають державної реєстрації) в них відсутній кадастровий номер або інформація про нього відсутня в публічній кадастровій карті. Відсутність кадастрових номерів по договорах оренди, спричиняє за собою необхідність в розробці орендарями технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), файлу обміну даних про результати робіт із землеустрою для подальшого присвоєння органами Держземагентства кадастрового номеру та введення даних до Державного земельного кадастру. Проведення даних робіт потребує значних витрат з боку орендарів, що у свою чергу веде до непорозуміння та посилення наявності належним чином оформлених правовстановлюючих документів на землю, відсутність бажання витратити кошти та час на оформлення документів щодо збільшення орендної плати.

Також, для внесення будь-яких змін до договорів оренди землі необхідно зареєструвати право територіальної громади.

Проведення реєстрації права на земельні ділянки за територіальною громадою міста надасть можливість, а з часом і спростить процедуру внесення змін до раніше укладених договорів оренди землі.

Таким чином, тільки сумісними зусиллями органів місцевого самоврядування, органів Держземагенства у м. Одесі Одеської області та органами Міндоходів в Одеській області можуть бути досягнуті результати щодо збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за землю.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 25, 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Подання прокурора м. Одеси від 12.02.14р. №2024вих14, про усунення порушень вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» задовольнити в частині приведення Положення з регулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі, затвердженого рішенням Одеської міської ради №1766-IV, зі змінами, у відповідність до вимог діючого законодавства.

2. Внести наступні зміни до додатку рішення Одеської міської ради від 19.10.2011р., №1396-VI «Про врегулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі»:

2.1.Розділи Положення 1-6 та додатки 1 -5 до Положення, вважати такими, що втратили чинність;

2.2.В пункті 7.2. Положення, замість слів «начальника Одеського міського управління земельних ресурсів» читати «директора департаменту комунальної власності»;

2.3. В частині 1, пункту 7.5. Положення, слова «але не пізніше ніж через 12 місяців з дня укладення договору резервування (використання) місця розташування об'єкту» - виключити;

2.4.В частині 2, пункту 7.5. Положення, слова «але не пізніше ніж через 6 місяців з дня укладення договору резервування (використання) місця розташування об'єкту» - виключити;

2.5.В частині 3, пункту 7.5. Положення, замість слів «в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради» читати «в департаменті комунальної власності Одеської міської ради»;

2.6.Частину 1 пункту 7.6. викласти в наступній редакції:

«Плата за резервування (використання) місця розташування об'єкту вноситься «Місцевикористовувачем» виключно у грошовій формі у розмірі відповідно до переліку фіксованих відсотків при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки у м. Одесі, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 20.09.2011 року №1267-VI з урахуванням цільового використання земельної ділянки, рівними частками щомісяця протягом 30

календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця на рахунок Головного управління Державного казначейства України в Одеській області, що відкритий для виконання бюджету м. Одеси за кодом бюджетної класифікації 13050300 з призначенням платежу «за резервування (використання) місця розташування об'єкту».

3. Про прийняте рішення повідомити прокурора м. Одеси.

4. Доручити департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради оприлюднити це рішення у встановленому законом порядку.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію із землеустрою та земельних ~~проблем~~ Одеської міської ради.

Міський голова



Г.Л. Труханов