

     Справа № 489/4770/16-ц

Номер провадження 2/489/262/17

**РІШЕННЯ**

**Іменем України**

21 березня 2017 року                                                                                  місто Миколаїв

Ленінський районний суд м. Миколаєва в складі:

головуючого судді Кокорєва В. В.,

при секретарі Недавній А. С.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні в залі суду цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 (далі-позивач) до Миколаївської міської ради (далі-відповідач), третя особа - ОСОБА\_2 про визнання незаконним та скасування рішення,

**встановив**

У вересні 2016 року позивач звернувся до суду з вказаною позовною заявою, обґрунтовуючи свої вимоги тим, що рішенням відповідача затверджено проект землеустрою земельної ділянки, а також земельну ділянку надано у власність ОСОБА\_2 Вважає, що таке рішення прийнято з порушенням вимог чинного законодавства.

Позивач просив суд визнати незаконним та скасувати п. 40 рішення ММР щодо затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 343 кв. м. для обслуговування по АДРЕСА\_1 та передачі у власність ОСОБА\_2 даної земельної ділянки із земель комунальної власності, як такий, що не відповідає вимогам Закону та порушує охоронювані інтереси позивача.

17.11.2016 до суду від відповідача надійшло заперечення. Вказує, що земельна ділянка була належним чином сформована та передана у власність ОСОБА\_2 Така земельна ділянка була передана під окреме домоволодіння по АДРЕСА\_2 м. Миколаєві. Таким чином до спірних правовідносин не підлягає застосуванню ч. 4 [ст. 120 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451).

Представник позивача в судовому засіданні позов підтримав, просив його задовольнити.

Представник відповідача в судовому засіданні проти позову заперечував.

Представник третьої особи вказав, що позов не підлягає задоволенню.

Дослідивши докази у справі, суд встановив такі обставини та відповідні правовідносини.

Відповідно до витягу з рішення Миколаївської міської ради №47/50 від 25.06.2010 ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_1 надано у спільну сумісну власність земельну ділянку площею 534 кв. м. для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд по АДРЕСА\_3

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно від 21.09.201 житловий будинок за адресоюАДРЕСА\_4 м. Миколаєві належить на праві приватної власності ОСОБА\_2

Протоколом від 07.11.2012 погоджено оформлення правових документів на земельну ділянку орієнтовної АДРЕСА\_5 для обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд по АДРЕСА\_1 без згоди співвласниці ОСОБА\_1 по АДРЕСА\_6

Відповідно до висновку 317-6345 від 19.12.2013 Управління містобудування та архітектури погодило проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та вважало за необхідне відвести у власність ОСОБА\_2 із земель комунальної власності земельну ділянку загально площею 0,0343 га для обслуговування будинку по АДРЕСА\_1 в м. Миколаєві.

Згідно з рішенням ММР №39/62 від 25.04.2014 затверджено проект землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 343 кв. м. із земель комунальної власності , з віднесенням їх до земель житлової забудови, для обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд по АДРЕСА\_7 Надано ОСОБА\_2 у власність земельну ділянку площею 343 кв. м. для обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд по АДРЕСА\_8

Як вбачається з листа санітарно-епідеміологічної станції Ленінського району м. Миколаєва від 17.07.2008 перераховані самовільно забудовані будівлі по АДРЕСА\_3 Зазначено, що при здійсненні самочинного будівництва будівлі "И", "Л" встановлено, що будівлі розташовані на межі з сусідніми домоволодіннями.

Згідно з довідкою БТІ від 02.07.2016 власниками будинку АДРЕСА\_9 станом на 28.12.2012 були: ОСОБА\_1 (235/600 часток) та ОСОБА\_3 (47/600 часток).

Відповідно до свідоцтва про право на спадщину за законом від 03.07.2013 позивач отримала у спадок після смерті матері 47/600 часток житлового будинку за адресою: АДРЕСА\_3

Тобто позивач є власником 47/100 часток будинку.

53/100 часток будинку вилучені в окрему адресу: АДРЕСА\_1 в м. Миколаєві.

Листом від 25.12.2015 позивача повідомлено, що розподіл спірної земельної ділянки виконано з урахуванням окремого виходу з подвір'я на вулицю та забезпечено можливість вільного доступу до господарських будівель та споруд позивача.

Згідно з листом Інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26.05.2016 земельна ділянка площею 0,0343 га по АДРЕСА\_10 на праві приватної власності належить ОСОБА\_2

Положенням ч. 1 [ст. 3 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1759/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1759) передбачено, що кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, а ч.1 [ст.15 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1772/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1772) передбачено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Відповідно до [ст. 40 Земельного Кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_271/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#271) (надалі [ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1)), громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Відповідно до [ст. 78 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_447/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#447), право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставіКонституції України, цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1), а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності [Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1)), земельні ділянки не повертаються.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: договору купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю), що передбачено ч.1 [ст.81 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_461/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#461).

За умовами ч. 1 [ст. 118 вказаного Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_725/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#725) громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122цього Кодексу.

Відповідно до ч. 7 [ст. 118 вказаного Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_725/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#725) відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених [статтею 122 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588970/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588970), розглядає клопотання у місячний строк 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 об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Згідно з п. 34 статті [26](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_145/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#145), п. 2 статті [77 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_736/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#736), питання регулювання земельних відносин вирішується на пленарному засіданні ради - сесії, а спори про поновлення порушених прав юридичних і фізичних осіб, що виникають в результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку.

Розпорядження землями територіальних громад, в тому числі і шляхом передачі земельних ділянок у власність або користування, в силу приписів [ст. 12 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_93/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#93) та [ст. 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_145/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#145) належить до виключної компетенції сільських, селищних та міських рад, які вправі прийняти рішення про надання або відмову у наданні земельної ділянки.

Такий поділ повинен відбуватись із дотриманням прав і свобод усіх учасників земельних правовідносин, а також принципів рівності та справедливості.

Крім того, як вбачається зі змісту позовної заяви, позивач посилається на те, що мало місце порушення відповідачем [ст. 50 ЗУ "Про землеустрій"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_311/ed_2015_12_08/pravo1/T030858.html?pravo=1#311).

Так, відповідно до наведеної статті проект землеустрою серед іншого має включати кадастровий план земельної ділянки, що складається за результатами кадастрової зйомки, яка включає в себе погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами («б, г» [статті 198 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1203/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#1203))...».

Судом встановлено, що прийнятим відповідачем рішенням було здійснено поділ спірної земельної ділянки, згідно якого землекористувачу ОСОБА\_2 виділено земельну ділянку площею 343 кв. м., що як стверджує позивач, не відповідає її частці у праві власності на житловий будинок.

З матеріалів справи слідує, що в даному випадку відсутнє погодження іншого землекористувача (позивача у справі) на такий поділ земельної ділянки, який відображений у спірному рішенні.

Суд зазначає, що Закон вимагає саме погодження з суміжним землевласником чи землекористувачем, а не його згоди. Тобто, потрібна процедура, а не результат. Якщо сусіду запропоновано погодити межу, а він відмовився, то процедура погодження вже проведена. Іншими словами, погодження меж є виключно допоміжною стадією. При цьому [стаття 198 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1203/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#1203) лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є «погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами». Наприклад, якщо він відмовляється це робити або його місцезнаходження не відоме, орган місцевого самоврядування повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акту, а із мотивів відмови (якщо вони озвучені).

Представник відповідача посилається на позицію Вищого господарського суду України у його постанові від 20.11.2008 у справі №13/429-07, відповідно до якої непогодження межі земельної ділянки є формою реалізації прав відповідача, а за умов недотримання позивачем процедури оформлення землевпорядної документації відмова відповідача у наданні згоди на погодження межі земельної ділянки суміжному землекористувачу (позивачу) не може розцінюватися як порушення відповідачем прав та охоронюваних законом інтересів позивача.

Суд вказує, що дійсно відповідач, у випадку отримання відмови у наданні згоди на погодження межі земельної ділянки позивачем, мав право розпорядитись відповідно до чинного законодавства своєю власністю (спірною земельною ділянкою). Однак, як встановлено судом, оформлення відповідних документів на спірну земельну ділянку відбувалось без звернення до позивача за узгодженням цього питання.

[Земельний кодекс України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1) містить главу 17 «Добросусідство» (статті 103, 109).

[Статтею 103 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_653/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#653) передбачено, що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей.

Згідно [статті 107 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_665/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#665), основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Однією з підстав скасування рішення відповідача позивач зазначає порушення його прав, оскільки вказує, що відповідач повинен був надати вмотивовано відмову з посиланням на невідповідність орієнтованого розміру земельної ділянки відносно розмірів часток у спільній часткові власності.

Звертає увагу на те, що частина 3 [статті 123 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349) встановлює вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою, а саме 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.

Судом встановлено, що договором від 19.05.1959 ОСОБА\_2 надано земельну ділянку по АДРЕСА\_11

Вже в рішенні суду від 27.08.1968 (справа №2-ІІ06) мова йде про право спільної часткової власності та в резолютивній частині рішення вирішено виділити ОСОБА\_5 47/100 часток домоволодіння АДРЕСА\_12 м. Миколаєва; ОСОБА\_6 - 53/100 часток. (а. с. 191).

Право на користування певною часткою земельної ділянки сторін визначається на момент поділу житлового будинку (момент з якого виникло право спільної часткової власності на будинок). Оформлення самовільно збудованих споруд не змінює частку у праві користування земельною ділянкою.

Виходячи з цього, 47/100 часток відповідає 249,57 кв. м. земельної ділянки (531\*47/100).

З ситуаційного плану (а. с. 145) вбачається, що орієнтована площа земельної ділянки позивача залишається 205 кв. м. (враховуючи виділення ОСОБА\_2 земельної ділянки площею 343кв. м.), що є меншим відповідно розміру частки 47/100, а саме 249,57 кв. м.

Виходячи з зазначеного, суд приходить до висновку, що в даному випадку порушення прав позивача дійсно мало місце. По-перше, відповідачем допущено порушення при оформленні правових документів на земельну ділянку ОСОБА\_2 без згоди позивача. По-друге, спірним рішенням відповідача порушено право позивача на отримання у користування земельної ділянки, що відповідає розміру його частки.

Доказів того, що збільшення земельної ділянки третьої особи відбулося за рахунок вільних земель відповідача суду не надано.

Посилання представника відповідача, що рішення є виконаним і тому не може бути скасоване є помилковим, оскільки в рішенні Конституційного суду України йде мова про скасування рішення самим органом місцевого самоврядування та й рішення, яке оспорюється не є ненормативно правовим актом одноразового застосування, а є первинним правовстановлюючим актом.

Дослідивши докази долучені до матеріалів справи щодо їх належності і допустимості, оцінивши їх в сукупності, суд дійшов висновку про те, що права позивача є порушеними, а отже позов підлягає задоволенню.

На підставі викладеного та керуючись ст. ст. [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1766/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1766), [60](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1822/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1822), [88](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1853/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1853), [212-214 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), суд

**вирішив**

Позовні вимоги ОСОБА\_1 до Миколаївської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення - задовольнити.

Визнати незаконним та скасувати пункт 40 (та його складові підпункти 40.1, 40.2) рішення Миколаївської міської ради від 25 квітня 2014 року за № 39/62.

Стягнути з Миколаївської міської ради на користь ОСОБА\_1 судовий збір у розмірі 551,2 грн.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку для подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним судом.

Рішення може бути оскаржено до апеляційного суду Миколаївської області через Ленінський районний суд м. Миколаєва шляхом подачі апеляційної скарги протягом десяти днів з дня його проголошення, а у разі оскарження особою, яка не була присутня під час проголошення рішення - з моменту отримання копії рішення.

Суддя                                                                                                                    В. В. Кокорєв