v-ax-165

ПРОПОЗИЦІЇ

юридичного департаменту Миколаївської міської ради

до проєкту рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради

«Про демонтаж тимчасової споруди по вул. 1 Воєнній ріг вул. Марка Кропивницького у Центральному районі м. Миколаєва»

Ознайомившись з проєктом рішення Миколаївської міської ради (v-ax-165) «Про демонтаж тимчасової споруди по вул. 1 Воєнній ріг вул. Марка Кропивницького у Центральному районі м. Миколаєва» (далі – Проєкт рішення) та документами, які є в наявності в розробника Проєкту рішення, юридичний департамент Миколаївської міської ради в межах повноважень повідомляє наступне.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов’язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Пунктом 1 Проєкту рішення пропонується демонтувати тимчасову споруду - торговельний кіоск, розташований по вул. 1 Воєнній ріг вул. Марка Кропивницького у Центральному районі м. Миколаєва на земельній ділянці з кадастровим номером 4810137200:08:018:0006, протягом трьох місяців з дня прийняття цього рішення.

З пакету документів поданих до Проєкту рішення вбачається, що Миколаївська міська рада рішенням від 30.01.2025 № 40/114 продовжила ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» на 10 років з дати прийняття рішення строк оренди земельної ділянки (кадастровий номер 4810137200:08:018:0006) площею 14 кв.м, яка перебувала в оренді відповідно до договору оренди землі від 25.06.2015 № 10915, з цільовим призначенням згідно із класифікацією видів цільового призначення земель: 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для обслуговування тимчасово розміщеного торговельного кіоску по вул. 1 Воєнній ріг вул. Марка Кропивницького, відповідно до висновку департаменту архітектури та містобудування Миколаївської міської ради від 01.11.2024 № 47475/12.02.18/24-2 (незабудована земельна ділянка).

Крім того, зазначеним рішенням передбачено, що землекористувачу необхідно оформити паспорт прив’язки тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, протягом 1 року від дати укладання договору оренди землі.

На підставі рішення Миколаївської міської ради від 30.01.2025 № 40/114 між ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» та міською радою 03.04.2025 за № 108-25 укладено договір про зміни до договору оренди землі від 25.06.2015 № 10915. Згідно з підпунктом «л» пункту 8.4. розділу 8 якого, Орендар зобов’язаний протягом року від дати укладення договору оренди оформити паспорт прив'язки.

Складеним посадовими особами департаменту архітектури та містобудування Миколаївської міської ради актом обстеження від 14.08.2025 № 107, зафіксовано факт наявності тимчасової споруди – торговельного кіоску розміром (орієнтовно) 2,0 х 2,7м. по вул. 1 Воєнна ріг вул. Марка Кропивницького в Центральному районі м. Миколаєва на земельній ділянці з кадастровим номером 4810137200:08:018:0006, а також підтверджено відсутність паспорту прив’язки тимчасової споруди.

На підставі зазначених обставин ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» було направлено лист-попередження від 16.08.2025 № 21522/02.02.01-40/12/3/25 щодо необхідності демонтажу тимчасової споруди.

Згідно приписів Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244, а також положення Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території міста Миколаєва, затвердженого рішенням Миколаївської міської ради від 14.02.2013 № 25/19, підставою для законного розміщення тимчасової споруди є паспорт прив’язки, а самовільне розміщення тимчасових споруд забороняється.

Водночас, варто звернути увагу, що на сьогоднішній день, ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» використовує земельну ділянку на підставі чинного договору оренди землі від 25.06.2015 № 10915 (зі змінами від 03.04.2025 № 108-25) укладеного на виконання рішення міської ради від 30.01.2025 № 40/114.

Вказаним договором Миколаївська міська рада встановила орендарю обов’язок оформити паспорт прив’язки протягом одного року з дати укладення договору оренди. Таким чином, на момент направлення листа попередження на адресу ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» виконавчі органи Миколаївської міської ради, Миколаївська міська рада були обізнані щодо факту відсутності паспорту прив’язки тимчасової споруди, однак це не перешкодило продовженню строку оренди та визначенню відповідного строку для його оформлення. Це свідчить про наявність узгодженої позиції сторін договору і необхідність дотримання умов, передбачених договором оренди землі.

Відповідно до частини першої статті 526 Цивільного кодексу України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Згідно частини першої статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до положень статті 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі.

Таким чином, Миколаївська міська рада, продовжуючи строк оренди, прямо передбачила обов'язок орендаря ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА» оформити паспорт прив'язки протягом одного року від дати укладення договору, факт відсутності паспорту прив'язки станом на серпень 2025 року не може розцінюватися як порушення до завершення цього строку.

З огляду на те, що один рік з моменту укладення договору оренди з ТОВ «МИКОЛАЇВПРЕСА», на виконання рішення Миколаївської міської ради від 30.01.2025 № 40/114, ще не минув, прийняття рішення про демонтаж тимчасової споруди -  торговельного кіоску, розташованого по вул. 1 Воєнній ріг вул. Марка Кропивницького у Центральному районі м. Миколаєва на земельній ділянці з кадастровим номером 4810137200:08:018:0006, є передчасним та суперечить умовам діючого договору оренди землі.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо утриматися від ухвалення рішення про демонтаж тимчасової споруди до моменту завершення встановленого строку для оформлення паспорту прив’язки або до вирішення питання дострокового розірвання договору оренди землі в порядку передбаченому чинним законодавством. Зазначене дозволить дотриматися принципу правової визначеності та уникнути можливого визнання протиправним та скасування в судовому порядку рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради про демонтаж тимчасової споруди у випадку його прийняття.

Пропоную врахувати зазначені пропозиції до Проєкту рішення при його подальшому розгляді.

Директор юридичного департаменту

Миколаївської міської ради Євген ЮЗВАК

Ольга Ничипорчук