

**ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА**

**РІШЕННЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** м.Хмельницький

Про розгляд протоколу розбіжностей ТОВ «Макгруп» до проекту договору оренди земельної ділянки по вул.Гарнізонній,1

Рішенням Хмельницької міської ради від 28.04.2022 №31 ТОВ «Макгруп» було передано в оренду земельну ділянку площею 12094 кв.м. по вул.Гарнізонній,1, кадастровий номер 6810100000:24:002:0590, для обслуговування стоянки вантажних та легкових автомобілів зі складом паливно-мастильних матеріалів, виробничої майстерні, виробничих приміщень, виробничого приміщення зі складовими частинами терміном на 10 років. Відповідно до вказаного рішення земельна ділянка віднесена до категорії земель промисловості, транспорту зв`язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а в умовах договору оренди, визначених у своєму рішенні, Хмельницька міська рада як власник земельної ділянки та орендодавець, у межах встановленої категорії визначила вид використання земельної ділянки для ТОВ «Макгруп» - 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу.

На виконання зазначеного рішення управлінням земельних ресурсів ТОВ «Макгруп» для підписання було надіслано два примірники договору оренди земельної ділянки. У відповідь на адресу Хмельницької міської ради 22.08.2022 від ТОВ «Макгруп» надійшла заява з протоколом розбіжностей до договору оренди землі, датованим 19.08.2022. Суть протоколу розбіжностей стосується непогодження ТОВ «Макгруп» з розміром нормативної грошової оцінки земельної ділянки, розміром орендної плати та кодом класифікації використання цільового призначення земель.

Хмельницька міська рада заперечує щодо запропонованих в протоколі розбіжностей ТОВ «Макгруп» змін до проекту договору оренди землі, оскільки на сьогодні для внесення таких змін відсутні правові підстави. Відповідно до ст.16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому [Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2019_02_07/pravo1/T012768.html?pravo=1), або за результатами торгів.

Договір оренди земельної ділянки укладається на підставі рішення Хмельницької міської ради від 28.04.2022 №31, а, відповідно, його умови мають відповідати зазначеному рішенню, в якому чітко встановлено вид використання земельної ділянки площею 12094 кв.м. по вул.Гарнізонній,1, кадастровий номер 6810100000:24:002:0590 - 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу.

[Статтею 289 ПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_19253/ed_2021_04_13/pravo1/T10_2755.html?pravo=1#19253) встановлено, що для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Частиною 3 [ст.23 Закону України «Про оцінку земель»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_178/ed_2020_10_16/pravo1/T031378.html?pravo=1#178) передбачено, що витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Відповідно до п.1 розділу 3 Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, за результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація, дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Відповідно до витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наданої Головним управлінням Держгеокадастру у Хмельницькій області від 27.01.2022 нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:24:002:0590 становить 19639 543 грн.

Відповідно до розділу І Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів №548 від 23.07.2010, класифікація видів цільового призначення земель визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів. У розділі ІІ вказаної Класифікації визначені в тому числі і наступні цільові призначення земель транспорту: 12.04 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства та 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу.

Відповідно до ст.1 Закону України «Про автомобільні дороги» об'єкти дорожнього сервісу - спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів, майданчики для стоянки транспортних засобів, майданчики відпочинку, видові майданчики, автозаправні станції, пункти технічного обслуговування, мотелі, готелі, кемпінги, торговельні пункти (у тому числі малі архітектурні форми), автозаправні комплекси, складські комплекси**,** пункти медичної та технічно-евакуаційної допомоги, пункти миття транспортних засобів, пункти приймання їжі та питної води, автопавільйони, а також інші об'єкти, на яких здійснюється обслуговування учасників дорожнього руху та які розміщуються на землях дорожнього господарства або потребують їх використання для заїзду та виїзду на автомобільну дорогу.

ТОВ «Макгруп» згідно інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на праві власності належать наступні об’єкти нерухомого майна, розташовані по вул.Гарнізонній,1 в м.Хмельницькому: стоянка вантажних та легкових автомобілів із складом паливно – мастильних матеріалів, виробнича майстерня та виробничі приміщення. Виходячи з визначення поняття об’єктів дорожнього сервісу, об’єкти, які перебувають у власності ТОВ «Макгруп», є об’єктами дорожнього сервісу.

Згідно пункту 2 розділу І Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, затвердженого додатком 58 постанови Кабінету міністрів України №1051 від 17.10.2012, під час встановлення цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення в межах відповідних функціональних зон територій.

Встановленим вид цільового призначення земельної ділянки вважається з моменту прийняття відповідного рішення органом державної влади, органом місцевого самоврядування, власником земельної ділянки в межах повноважень, визначених законодавством, та внесення відповідних відомостей про її цільове призначення до Державного земельного кадастру.

Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 22.10.2021 НВ-0007903052021 земельна ділянка площею 1,2094 га к.н.6810100000:24:002:0590 має цільове призначення 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу.

Згідно розробленої технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель від 11.02.2021, на яку міститься посилання у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від22.10.2021 НВ-0007903052021 земельна ділянка площею 1,2094 га к.н.6810100000:24:002:0590 має цільове призначення 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу. Згідно висновку про розгляд документації із землеустрою, складеного експертом державної експертизи Л.Якименко від 09.04.2021 №6077/82-22, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності м. Хмельницький, вул.Гарнізонна,1 відповідає земельному законодавству та прийнятим відповідно до цього нормативно правовим актам.

Тому, код класифікації видів цільового призначення земель 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу щодо земельної ділянки площею 1,2094 га з кадастровим номером 6810100000:24:002:0590, зазначений в рішенні Хмельницької міської ради від 28.04.2022 №31 та витязі з Державного земельного кадастру визначений відповідно до чинного законодавства України.

Крім цього, текст запропонованого пункту 45, який ТОВ «Макгруп» пропонує додати до проекту договору оренди землі, суперечить загальноприйнятим нормам цивільного законодавства, яким встановлено, що додатки до договору - це документи, які уточнюють або більш детально розкривають зміст договірних умов. Такий же висновок зробив Верховний Суд у [постанові від 31 травня 2021 у справі №917/265/18](https://verdictum.ligazakon.net/document/97350182?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress05&_ga=2.194094765.1069828196.1661774605-1241150589.1659603276). Виходячи з наведеного між текстом договору та текстом додатків до нього розбіжності не допускаються.

На підставі вищевикладеного, відсутні правові підстави щодо погодження Хмельницькою міською радою запропонованих в протоколі розбіжностей ТОВ «Макгруп» змін до проекту договору оренди земельної ділянки площею 1,2094 га з кадастровим номером 6810100000:24:002:0590, оскільки такі зміни не відповідають прийнятому рішенню Хмельницької міської ради від 28.04.2022 № 31, яким визначено вид використання земельної ділянки площею 12094 кв.м. по вул.Гарнізонній,1, кадастровий номер 6810100000:24:002:0590 - 12.11-для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу.

Згідно зі [ст.649 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843723/ed_2019_02_28/pravo1/T030435.html?pravo=1#843723) розбіжності, що виникли між сторонами при укладенні договору на підставі правового акту органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування та в інших випадках, встановлених законом, вирішуються судом.

На підставі вищевикладеного, розглянувши пропозицію депутата С.Болотнікова, керуючись Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», ст.649 Цивільного кодексу України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Не погоджувати запропоновані ТОВ «Макгруп» в протоколі розбіжностей від 19.08.2022 редакції пунктів 5,9,16,45,46 проекту договору оренди земельної ділянки площею 12094 кв.м. по вул.Гарнізонній,1, кадастровий номер 6810100000:24:002:0590, для обслуговування стоянки вантажних та легкових автомобілів зі складом паливно-мастильних матеріалів, виробничої майстерні, виробничих приміщень, виробничого приміщення зі складовими частинами.

2. Звернутись до суду для вирішення питання щодо узгодження розбіжностей та укладання договору оренди землі між Хмельницькою міською радою та ТОВ «Макгруп» щодо земельної ділянки площею 12094 кв.м. по вул.Гарнізонній,1, кадастровий номер 6810100000:24:002:0590, для обслуговування стоянки вантажних та легкових автомобілів зі складом паливно-мастильних матеріалів, виробничої майстерні, виробничих приміщень, виробничого приміщення зі складовими частинами в редакції орендодавця – Хмельницької міської ради, у зв'язку з чим доручити управлінню правового забезпечення та представництва підготувати та подати відповідний позов до суду.

3. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови М.Ваврищука і управління земельних ресурсів.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

Міський голова О.СИМЧИШИН