

09.10. 2024 року

ЮРИДИЧНИЙ ВИСНОВОК

відносно проекту рішення Южненської міської ради «Про надання дозволу УАМ ЮМР на розробку проекту внесення змін в генплан с. Сичавка в частині кварталу, що увійшов у межі с. Сичавка та не відображений на існуючому генеральному плані с. Сичавка».

Рішенням Южненської міської ради від 30.07.2021 року № 560-VIII «Про розгляд клопотання Шендрик Л.П.» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 5122785800:02:001:1562) площею 1,5261 га у приватну власність для ведення особистого селянського господарства громадянці Шендрик Любов Петрівни.

Під час погодження проекту рішення, юридичний відділ висунув наступні заперечення:

1) На момент звернення Шендрик Л.П. до Сичавської сільської ради (14.09.2020 року), згідно генплану села ця земельна ділянка була запланована до забудови, у зв'язку з чим необхідно було відмовити Шендрик Л.П. у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства .

2) Проект незаконно погоджено 24.03.2021 року завідувачем сектору Лиманської районної державної адміністрації замість Управління архітектури та містобудування Южненської міської ради. Більш того, висновок суперечить діючому на тій час генплану села Сичавка.

3) Згідно висновку про розгляд документації з землеустрою ГУ Держгеокадастру у Рівненській області № 2081/82 :

На момент складання документації з землеустрою цільове призначення земельної ділянки згідно 16.00 землі запасу. Запропоновано документацією з землеустрою – 01.03. для введення особистого селянського господарства.

Згідно статі 33 Земельного Кодексу земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Склад угідь залишився у документації з землеустрою як пасовища.

Відповідно до статі 34 Земельного Кодексу України землі для сінокосіння і випасання худоби можуть надаватися громадянам в оренду.

4) Відповідно до частини 7 статті 186 Земельного Кодексу України підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

На підстави зазначеного, юридичним відділом було запропоновано Южненській міській раді :

- 1) Відмовити у затвердженні проекту землеустрою;
- 2) Здійснити огляд земельної ділянки, з метою встановлення ким та для чого вона використовується;
- 3) Провести перевірку щодо розгляду листів Шендрик Любов Петрівни від 17.09.2020 року та від 20.10.2020 року.

9 березня 2023 року Шендрик Любов Петрівна здійснила продаж земельної ділянки Кульчицькій Майї Тимурівні за 30000 грн., яка звернулася до Южненської міської ради з заявою про внесення змін до генерального плану села Сичавка. У разі задоволення заяви Кульчицької М.П. ринкова вартість земельної ділянки, яку безоплатно відчужено від територіальної громади збільшиться в десятки разів.

Разом з тим, у проекті рішення та доданого до нього обґрунтування не зазначено, які об'єкти містобудування пропонуються включити до кварталу, що увійшов в межі с. Сичавка та не відображені на існуючому генеральному плані с. Сичавка».

Згідно абзацу 1 частини 3 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в **інтересах відповідної територіальної громади** з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Тобто пріоритетом є **інтереси територіальної громади**.

Частиною 13 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік.

Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, **визначеному цим Законом для розроблення**, узгодження та затвердження генерального плану населеного пункту та Законом України "Про землеустрій", а якщо територія територіальної громади не обмежується територією одного населеного пункту, - у порядку, визначеному цим Законом та Законом України "Про землеустрій" для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану.

Частиною 8 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у встановлений строк:

- 1) подають пропозиції до проекту відповідного місцевого бюджету на наступний рік або про внесення змін до бюджету на поточний рік щодо потреби у розробленні генерального плану населеного пункту;

- 2) визначають у встановленому законодавством порядку розробника генерального плану населеного пункту, встановлюють строки розроблення та джерела його фінансування;

- 3) звертаються до обласної державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, центрального органу виконавчої влади, що

забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури (для міст Києва та Севастополя, обласних центрів, міст обласного значення), щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення генерального плану населеного пункту;

4) повідомляють через місцеві медіа про початок розроблення генерального плану населеного пункту та визначають порядок і строк внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами;

5) організовують проведення громадського обговорення проекту генерального плану;

6) забезпечують попередній розгляд проекту генерального плану населеного пункту архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня;

7) узгоджують проект генерального плану населеного пункту з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад;

8) забезпечують розроблення проекту генерального плану населеного пункту з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України;

9) забезпечують здійснення стратегічної екологічної оцінки.

Відповідно до частини 2 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі якщо територія територіальної громади не обмежується територією одного населеного пункту, генеральні плани населених пунктів у межах такої громади розробляються у складі комплексного плану або включаються до нього як складові відповідно до статті 16⁻¹ цього Закону. **Положення генеральних планів таких населених пунктів мають узгоджуватися з іншими положеннями комплексного плану.**

Внесення змін до містобудівної документації відноситься до дискреційних повноважень міської ради. Тобто рада приймає рішення на свій розсуд виходячи в першу чергу з інтересів територіальної громади. Якщо внесення змін відповідає інтересам територіальної громади, рада може надати згоду, та навпаки якщо внесення змін до генерального плану суперечить інтересам територіальної громади - відмовити.

На підставі зазначеного, необхідно вказати конкретні об'єкти містобудування, що пропонується внести до генерального плану.

Найбільш законним, ефективним та економним буде розгляд конкретних пропозицій зміни генерального плану с. Сичавки у складі комплексного плану просторового розвитку Южненської міської території територіальної громади.

Начальник юридичного відділу

Г.В. Денов.

