

ВИСНОВОК
до проєкту рішення обласної ради
«Про припинення Договору суперфіцію»

Відповідно до пункту 6.3. Положення про управління правового забезпечення діяльності ради виконавчого апарату обласної ради, затвердженого розпорядженням голови обласної ради від 23 червня 2023 року № 150-ос, та пункту 3 статті 14 Регламенту Харківської обласної ради VIII скликання, затвердженого рішенням обласної ради від 11 березня 2021 року № 50-VIII (зі змінами), управлінням правового забезпечення діяльності ради виконавчого апарату обласної ради (далі – Управління) проведено правову експертизу проєкту рішення обласної ради «Про припинення Договору суперфіцію» (далі – Проєкт рішення), що надійшов до обласної ради 20 грудня 2024 р. (вх. № 9255/01-12) з подальшим винесенням на розгляд пленарного засідання сесії Харківської обласної ради. Розробником Проєкту рішення є Харківська обласна військова адміністрація (далі – Розробник).

Проєктом рішення пропонується вирішити питання, пов'язані з завершенням реалізації проєкту «Нове будівництво бомбосховища Комунального закладу «Люботинська спеціалізована мистецька школа-інтернат «Дивосвіт» Харківською обласною радою за адресою: Харківська обл., м. Люботин, вул. Кооперативна, 38/8» (далі – Об'єкт будівництва), зокрема розірвати Договір суперфіцію № 1 (далі – Договір), укладений 02.08.2023 між Харківською обласною радою та Департаментом капітального будівництва ХОВА (далі – Департамент); повернути на баланс Комунального закладу «Люботинська спеціалізована мистецька школа-інтернат «Дивосвіт» Харківською обласною радою (далі – КЗ «ЛМЛ “Дивосвіт”» ХОР або Заклад) земельну ділянку площею 8.7892 га (кадастровий номер 6311200000:25:055:0306) та передати за актом приймання-передачі на баланс Закладу Об'єкт будівництва та відповідну проєктно-кошторисну, виконавчу документацію, повідомлення про фактичну вартість обсягів виконаних робіт, довідку до повідомлення про фактичну вартість обсягів виконаних робіт та сертифікат від 14 серпня 2024 року № ІУ 123240809384.

За результатами проведення правової експертизи Проєкту рішення повідомляємо про таке.

Департаменту капітального будівництва ХОВА передано функції замовника на будівництво об'єкта: «Нове будівництво бомбосховища Комунального закладу «Люботинська спеціалізована мистецька школа-інтернат «Дивосвіт» Харківської обласної ради за адресою: Харківська обл., м. Люботин, вул. Кооперативна, 38/8». З метою своєчасного виконання будівельних робіт, на підставі п. 5 постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовчих і будівельних робіт», який передбачає, що будівельні роботи можуть виконуватися замовником будівництва після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або договору суперфіцію, Департамент звернувся до обласної ради з пропозицією укласти відповідний договір (лист Департаменту від 05.07.2023 № 3883/01-37).



Рішенням від 28 липня 2023 року № 653-VIII обласна рада передала Департаменту зазначену вище земельну ділянку та уклала 02 серпня 2023 року договір суперфіцію.

Пунктом 5.1. Договору встановлено, що право власності на зведений Об'єкт будівництва належить Департаменту (Суперфіціарію). Дане положення Договору відповідає вимогам частини другої статті 415 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), відповідно до якої землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови, а також частині першої статті 876 ЦК України, якою передбачено, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено законом або договором.

Отже, результатом виконаних робіт за Договором мав бути зведений Об'єкт будівництва державної форми власності, який в подальшому, на підставі п. 5.2. Договору та в порядку, визначеному Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», міг бути переданий до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

Проте, запропонований Проектом рішення порядок передачі Об'єкта будівництва відрізняється від порядку, встановленого Договором та законодавством. При цьому ані Пояснювальна записка, ані доданий до Проекту рішення лист Міністерства фінансів України від 15 листопада 2024 року № 05210-09-6/33046 не містять обґрунтування щодо неврахування припису ч. 2 ст. 415 ЦК України.

Також Проект рішення не містить обґрунтування пропозиції передати земельну ділянку не власнику – обласній раді, яка передавала ділянку Департаменту, а землекористувачу – КЗ «ЛМЛ “Дивосвіт”» ХОР.

До того ж, Проект рішення не містить положень щодо укладання угоди про припинення Договору, а також щодо державної реєстрації права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області на Об'єкт будівництва.

Крім того, до Проекту рішення не додано документів на підтвердження передачі Департаменту прав забудовника; проектно-кошторисної, виконавчої документації, повідомлення про фактичну вартість обсягів виконаних робіт, довідки до повідомлення про фактичну вартість обсягів виконаних робіт та сертифікат від 14.08.2024 № ІУ 123240809384.

Зважаючи на наведене вище, Проект рішення підлягає поверненню Розробнику для доопрацювання.

**Начальник управління правового
забезпечення діяльності ради
виконавчого апарату обласної ради**

Ілля КРЮЧКОВ