

ПОРЯДОК
визначення та відшкодування Коростенській міській раді збитків,
заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного
зайняття земельних ділянок з порушенням законодавства про
плату за землю

Конституцією України визначено, що земля, її надра, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією (ст.142-145).

Згідно ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить, зокрема, розпорядження землями територіальних громад, передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб та надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України. Відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Цей Порядок розроблений з метою посилення контролю за використанням земель, створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення розмірів збитків, заподіяних внаслідок неправомірного використання земельних ділянок у м. Коростені та їх відшкодування Коростенській міській раді.

Порядок застосовується у випадках невикористання земельних ділянок за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства про плату за землю.

Даний Порядок поширюється на всі підприємства, установи та організації, суб'єктів підприємницької діяльності-фізичних осіб, а також громадян, у користуванні яких перебувають земельні ділянки комунальної власності у межах м. Коростеня.

1. Нормативні посилання.

Зазначений Порядок розроблений на підставі наступних нормативно-правових актів: Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України „Про оренду землі“, Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні“, Цивільного кодексу України, Постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284 (зі змінами та доповненнями) „Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам“.

2. Визначення термінів.

У цьому Порядку наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

- самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними;

- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; - невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обґрунтованих проектних рішень або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень);

- збитки - витрати, нанесені власнику земельної ділянки стороною, втрата або пошкодження її майна, а також неодержані нею доходи, які власник земельної ділянки (сторона) одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання умов здійснення господарської діяльності другою стороною;

- неодержаний дохід - це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, у тому числі орендна плата, яку б міг отримати власник земельної ділянки при належному та своєчасному оформленні договору оренди земельної ділянки особою, яка її використовує;

- суб'єкт - юридичні (підприємства, установи, організації усіх форм власності, включаючи підприємства з іноземним капіталом) та фізичні (громадяни, особи без громадянства, іноземці) особи, якими допущені порушення вимог законодавства у сфері земельних відносин, діями або бездіяльністю яких територіальній громаді спричинені збитки.

3. Сфера дії Порядку.

Порядок встановлює єдину процедуру відшкодування збитків, заподіяних Коростенській міській раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства.

Фізичні та юридичні особи у разі використання ними земель міста з порушеннями вимог ст. ст. 125, 206 Земельного Кодексу України, повинні відшкодувати Коростенській міській раді збитки, спричинені їх діями або бездіяльністю.

Збитки відшкодовуються внаслідок:

- невикористання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- використання земельної ділянки без оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку відповідно до закону;

- самовільного зайняття земельної ділянки;
- інших випадків, коли особа використовує земельну ділянку з порушенням земельного законодавства та законодавства про плату за землю.

4. Порядок підготовки та оформлення матеріалів на комісію по визначенню збитків.

4.1. Підготовку матеріалів на засідання комісії по визначенню збитків здійснює відділ архітектури, містобудування та земельних ресурсів виконавчого комітету Коростенської міської ради.

4.2. На засідання комісії по визначенню збитків для розгляду готуються наступні матеріали:

- копія рішення Коростенської міської ради про надання в оренду або поновлення договору оренди земельної ділянки (за наявності);
- документація із землеустрою (за наявності) або акт обстеження та визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки з планово-картографічними матеріалами з нанесенням меж земельної ділянки та фотоматеріалами(додаток 1);
- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (за наявності);
- довідка державного податкового органу щодо справляння плати за землю;
- розрахунок суми збитків, виконаний на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки(Додаток 6);
- письмове повідомлення підприємств, установ, організацій та фізичних осіб, якими нанесені збитки, про час та дату засідання комісії з документальним підтвердженням його отримання. У разі відмови від отримання повідомлення складається відповідний акт. Повідомлення повинно бути одержане не пізніше, ніж за 3 дні до дати засідання комісії.
- копії матеріалів листування Коростенської міської ради та її виконавчих органів з підприємствами, установами, організаціями та з фізичними особами, якими нанесені збитки;
- інші документи, що підтверджують використання або невикористання суб'єктами земельної ділянки з порушенням вимог земельного законодавства.

5. Порядок нарахування збитків.

5.1. У разі використання земельної ділянки без документів, що підтверджують право користування нею або використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, збитки визначаються за фактичний період користування земельною ділянкою з дня першого повідомлення від Коростенської міської ради, але не більше ніж за 3(три) попередні роки.

5.2. У випадку не оформлення документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою у шестимісячний строк, встановлений Законом України „Про землеустрій” на підставі рішення міської ради про надання дозволу на виготовлення документації із землеустрою, або протягом одного місяця не поновлення договору оренди земельної ділянки, або використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, збитки визначаються після закінчення такого строку для оформлення документу, що підтверджує право користування земельною ділянкою.

5.3. Відшкодування збитків проводиться за фактичний період використання землі з порушенням земельного законодавства у розмірі орендної плати за землю, яку власник землі (міська рада) міг би отримати при належному виконанні (дотриманні) землекористувачем вимог земельного законодавства.

Збитки визначаються за ставками орендної плати, які діяли на момент виникнення таких збитків, згідно діючого законодавства.

6. Повноваження комісії по визначенню збитків та порядок розгляду матеріалів.

6.1. Визначення сум збитків покладається на комісію по визначенню та відшкодуванню збитків землекористувачам (далі Комісія), склад якої затверджується рішенням Коростенської міської ради.

6.2. Засідання комісії по визначенню збитків скликається головою комісії та є правомочним за наявності більше половини від її загального складу.

6.3. Рішення приймається більшістю голосів шляхом відкритого голосування. При рівній кількості голосів голос головуєчого є вирішальним.

6.4. Під час засідання секретарем комісії ведеться протокол. Члени комісії мають право на висловлювання окремої думки щодо розгляду матеріалів, яка фіксується у протоколі засідання комісії.

6.5. Матеріали по збиткам розглядаються по кожному суб'єкту окремо.

6.6. На засідання Комісії запрошуються представники підприємств, установ, організацій та громадяни, якими припущені порушення вимог законодавства у сфері земельних відносин, діями або бездіяльністю яких територіальній громаді спричинені збитки. Повноваження усіх запрошених на засідання комісії осіб повинні бути належним чином оформлені та підтвержені (довіреність, паспорт та інше).

6.7. Засідання ведеться головою комісії або його заступником.

6.8. Головуючий доповідає матеріали по збиткам, та пропонує суб'єктам надати відповідні пояснення.

6.9. За результатами розгляду матеріалів Комісією складаються акти про визначення збитків по кожному суб'єкту окремо (додаток 2).

6.10. Акти підписуються всіма членами комісії, які присутні на засіданні та особою (її представником), яка має відшкодувати збитки. У разі відмови від підпису про це робиться посилання у самому акті.

6.11. Акти про визначення збитків затверджуються рішенням Коростенської міської ради.

7. Порядок відшкодування збитків.

7.1. Після затвердження акту про визначення збитків рішенням міської ради, у п'ятиденний термін (п'ять робочих днів) направляються суб'єктам повідомлення про необхідність відшкодування збитків (додаток 3).

7.2. У повідомленні зазначаються:

- результати розгляду матеріалів Комісією, розрахунок суми збитків, рішення Коростенської міської ради про затвердження акту про визначення збитків з пропозицією добровільного відшкодування збитків;

- попередження про необхідність інформування у письмовій формі у 10-денний термін з дня отримання повідомлення про результати розгляду для врегулювання спору у досудовому порядку.

7.3. Повідомлення надсилається юридичним та фізичним особам рекомендованим листом, або вручається особисто під підпис громадянину, керівнику підприємства, особі відповідальній за документообіг.

7.4. У разі визнання вимог, зазначених у повідомленні та надання згоди добровільного відшкодування збитків, укладається договір про добровільне відшкодування збитків (неодержаного доходу) (додаток 4).

7.5. Невід'ємною частиною договору є:

- розрахунок суми збитків на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
- акт комісії про визначення збитків власнику землі;
- рішення міської ради про затвердження акту про визначення збитків власнику землі;
- лист-погодження боржника, що підтверджує згоду на добровільне відшкодування збитків.

7.6. Договір про добровільне відшкодування збитків підписується уповноваженою особою виконавчого комітету Коростенської міської ради та боржником.

7.7. У випадку недосягнення сторонами згоди та/або неотримання результатів розгляду повідомлення про необхідність відшкодування збитків у добровільному порядку протягом 15 днів з моменту направлення повідомлення, направляються матеріали, розглянуті на засіданні комісії, щодо відшкодування збитків до юридичного відділу виконавчого комітету Коростенської міської ради, для підготовки позову про примусове відшкодування збитків в судовому порядку.

Акт
обстеження та визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки

_____ 20__ р.

м. Коростень

Ми, що нижче підписалися, заступник начальника відділу архітектури, містобудування та земельних ресурсів _____ начальник інспекції з благоустрою міста _____, головний архітектор міста _____, начальник відділу доходів фінансового управління _____ провели територіальне обстеження земельної ділянки по вул.(прив.) _____, міста Коростеня зайнятої під _____ на предмет правомірності землекористування.

В результаті проведеного обстеження виявлено наступне:

1. Земельна _____ ділянка використовується _____

_____ (вказати правопорушення);

2. Площа земельної ділянки _____ га;

3. Землекористувач _____

_____ (П.І.Б., адреса проживання)

Невідомою частиною акту є планово-картографічні матеріали з нанесенням меж земельної ділянки та фотоматеріалами.

**Заступник начальника відділу
архітектури, містобудування та земельних
ресурсів**

**Начальник інспекції з благоустрою
міста**

**Головний архітектор
міста**

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконавчого комітету Коростенської
міської ради

від _____ 2013 року № _____

АКТ**визначення розрахунку суми втрат міського бюджету від
недоотримання коштів за фактичне землекористування**

м.Коростень

“ ___ ” _____ 201_р.

Комісія в складі:

Голова комісії _____

Секретар комісії _____

Члени комісії _____

В ході роботи Комісією було досліджено такі документи:

щодо втрат до міського бюджету від недоотримання коштів за фактичне землекористування

_____ для
(назва землекористувача, ідентифікаційний код (номер))_____ для
(конкретний вид використання земельної ділянки)_____ для
(категорія земель за цільовим призначенням, адреса земельної ділянки)

Ознайомившись із зазначеними матеріалами, Комісія дійшла до висновку, що фактичне використання земельної ділянки по вул. (пров.) _____, міста Коростеня, площею _____ га, без оформлення документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації, спричинило недержання міською радою доходу в формі орендної плати, що дає підстави для стягнення з неї у встановленому законом порядку збитків.

Визначити втрати міського бюджету від недоотримання землекористування

_____ для
(назва землекористувача, ідентифікаційний код (номер))
коштів за фактичне використання даної земельної ділянки на загальну суму
_____ грн. (прописом).

Встановити щомісячну плату по відшкодуванню втрат до моменту оформлення
правовстановлюючих документів у сумі _____ грн. (прописом).

Голова комісії _____

Члени комісії: _____

Назва юридичної особи
 її юридична або фактична адреса
 П.І.Б. фізичної особи
 її адреса за місцем реєстрації або
 фактичного проживання

ПОВІДОМЛЕННЯ

На підставі Порядку визначення та відшкодування Коростенській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних

ділянок з порушенням законодавства проплату за землю, затвердженого рішенням Коростенської міської ради від «__» _____ 201__р. №__ (далі -Порядку) комісією по визначенню втрат на засіданні, яке відбулося розглянуто матеріали про розрахунок втрат, які нанесені _____ (назва юридичної або фізичної особи) Коростенській міській раді та підлягають відшкодуванню внаслідок неоформлення (невчасного оформлення) прав на землю та неодержання (недоодержання) плати за оренду земельної ділянки (або, не приведення у відповідність до вимог чинного законодавства, договору оренди землі від _____ 201__р. №__ в частині встановлення розміру орендної плати)

_____ (площа, адреса, цільове призначення земельної ділянки, рішення ради).

Акт про визначення втрат власнику землі від «__» _____ ,
 затверджений

рішенням виконавчого комітету міської ради від «__» _____ .

Пропонуємо у 10-денний термін з дня надходження цього повідомлення розглянути його разом з актом про визначення втрат власнику землі від «__» _____ , затвердженим рішенням виконавчого комітету міської ради від «__» _____ , про

результати розгляду інформувати письмово.

У разі визнання вимог добровільне відшкодування втрат здійснюється в досудовому порядку шляхом укладання договору про відшкодування Коростенській міській раді втрат, заподіяних внаслідок неоформлення правовстановлюючих документів на землю та неодержання плати за оренду земельних ділянок (або, не приведення у відповідність до вимог чинного законодавства договору оренди землі від _____ 201__р. №__ в частині встановлення розміру орендної плати).

У разі відмови добровільно відшкодувати завдану шкоду відповідні матеріали будуть передані до суду про примусове відшкодування втрат та вжиття інших заходів, спрямованих на поновлення порушених прав Коростенської міської ради у сфері земельних відносин.

Додатки:

- копія Акту про визначення втрат власнику землі від «__» _____ 201__р.;

- копія рішення виконавчого комітету Коростенської міської ради від «__» _____ 201__р.

Міський голова

В.Москаленко

ДОГОВІР
про добровільне відшкодування збитків (неодержаного доходу)

м. Коростень “ ____ ” _____ 20__ року
Коростенська міська рада в особі міського голови _____, який діє на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” з однієї сторони, та _____, що проживає за адресою: _____, надалі “**Землекористувач**”, з іншої сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. „Землекористувач” погоджується, що він використовував земельну ділянку по вул.(пров.) _____, міста Коростеня з порушенням вимог статті 125, 126 та 206 Земельного кодексу України.
2. „Землекористувач” не заперечує, що за весь період використання ним земельної ділянки без документів, що посвідчують право користування землею, та відсутності плати за користування даною земельною ділянкою, „Власник” не одержував доходи за час тимчасового невикористання земельної ділянки у розмірі орендної плати, яку він реально міг би отримати при належному використанні “Землекористувачем” земельної ділянки з дотриманням вимог Земельного кодексу України та податкового законодавства.
3. „Землекористувач” не заперечує щодо права “Власника” на нарахування плати у вигляді неодержаного доходу за час тимчасового невикористання земельної ділянки у розмірі орендної плати, яка діяла на момент виникнення неодержаного доходу, з урахуванням положень статей 156 та 157 Земельного кодексу України, положень Цивільного кодексу України.

Свобода договору

4. Договір є домовленістю двох сторін, спрямованою на встановлення цивільних прав та обов’язків. Сторони є вільними в укладенні договору, визначенні умов договору з урахуванням вимог Цивільного кодексу України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.
5. ”Землекористувач” підтверджує, що договір укладено за взаємною згодою сторін, без будь-якого тиску з боку “Власника” і є добровільним волевиявленням сторін.
6. Договір є обов’язковим до виконання сторонами.

Умови договору

7. “Землекористувач” погоджується добровільно сплатити протягом 1-го місяця кошти в сумі _____ грн. до 10 числа місяця, наступного за звітним, на розрахунковий рахунок _____ за період з _____ 20__ року по _____ 20__ року.
8. “Землекористувач” зобов’язується щомісячно з _____ 20__ р. сплачувати суму _____ грн. на зазначений вище розрахунковий рахунок.
9. В разі будь-яких змін розміру орендної плати, що діють в м. Коростені, розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки розмір щомісячної плати змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.
10. Кошти, які підлягають до сплати відповідно до пунктів 7 та 8 договору, зменшуються в разі наявності документів, які підтверджують сплату за користування даною земельною ділянкою на сплачену суму за період, за який здійснюється плата.
11. За несвоєчасне внесення платежів у строки, визначені цим договором, стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який стягується пеня, від суми заборгованості за кожен день прострочення платежу.

Строк дії договору

12. Договір діє з дати його реєстрації в юридичному відділі виконавчого комітету Коростенської міської ради до дати державної реєстрації документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, за умови повної сплати суми зазначеної в пункті 7, 8 договору.

Зміна умов договору і припинення його дії

13. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

14. Дія договору припиняється у разі:

розірвання договору за взаємною згодою сторін;

ліквідації юридичної особи;

державної реєстрації документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, що є предметом цього договору, за умови повної сплати суми зазначеної в пункті 7, 8 договору;

за рішенням суду на вимогу однієї із сторін.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Прикінцеві положення

15. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його реєстрації в юридичному відділі виконавчого комітету Коростенської міської ради.

16. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Реквізити сторін:

Власник:

Коростенська
міська рада
11500, м. Коростень,
вул. Грушевського, 22,
Код ЄДРПОУ:

Землекористувач:

Підписи сторін:

Власник: _____

Землекористувач: _____

Договір зареєстровано в юридичному відділі виконавчого комітету Коростенської міської ради.

„___” _____ 20__ р. за № _____ .

РОЗРАХУНОК
суми втрат бюджету Коростенської міської ради від недоотримання коштів
за фактичне землекористування
(додаток до Договору № _____ від _____)

Землекористувач: _____

Адреса земельної ділянки: _____

Конкретний вид використання земельної ділянки _____

Категорія земель за цільовим
призначенням _____

№ п/п	ПОКАЗНИКИ За фактичне використання	ПІДСТАВА	ЗНАЧЕННЯ	
			РІК	РІК
1	2	3	4	5
За фактичне використання у минулих роках				
1	Площа земельної ділянки у межах землекористувань (га)	Довідка про нормативно грошову оцінку		
2	Ставка орендної плати (%)	Податковий кодекс України		
3	Сума орендної плати грн. у рік	Довідка про нормативно грошову оцінку		
4	Сума орендної плати грн. у день			
5	Період використання (днів)	по факту з по по факту з по		
6	Нараховано за фактичне використання в період	Колонка 4 (5) ряд. 4 x колонку 4 (5) ряд. 5		
7	Нараховано за фактичне використання у минулих роках	колонка 4 ряд. 6 + колонка 5 ряд. 6		

За фактичне використання з ____.__.201_ року			
8	Площа земельної ділянки у межах землекористувань (га)	Довідка про нормативно грошову оцінку	
9	Ставка орендної плати (%)	Податковий кодекс України	
10	Сума плати за землю грн./рік	Довідка про нормативно грошову оцінку	Переглянути як в попередній частині таблиці
11	Сума плати за землю грн./ день		
12	Період використання у цьому році (днів)	по факту з по	
13	Нараховано за фактичне використання в період	ряд. 11 x ряд 12	

Загальна сума заборгованості за фактичне використання (ряд. 7 + ряд. 13) _____ грн., прописом _____

Фактично сплачено за відповідний період згідно з довідкою Коростенської ОДПІ:

_____ грн., прописом _____

Заборгованість на дату укладання угоди:

_____ грн., прописом _____

Щомісячна плата у _____ році до оформлення правовстановлюючих документів складає:

_____ грн., прописом _____

Відповідальна посадова особа _____ (прізвище, підпис)