

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
№ _____

ПОРЯДОК

визначення та відшкодування Новоградівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів

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.

Згідно ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень міських рад у галузі земельних відносин на території 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.

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

Порядок застосовується у випадках невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

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

1. Нормативні посилання

Зазначений Порядок розроблений на підставі наступних нормативно-правових актів: Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Цивільного кодексу України, Постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

2. Визначення термінів.

У цьому Порядку наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

землі житлової та громадської забудови – земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;

документи, що посвідчують право на земельну ділянку – право власності на земельну ділянку посвідчує державна реєстрація речових прав постійного користування земельною ділянкою або іншими правостановлюючими документами відповідно до вимог чинного законодавства, право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі;

оренда землі – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

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);

будівлі – споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів, закладів освіти та інші;

нежитлове приміщення – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду, є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

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;

неустойка (штраф, пеня) – грошова сума або інше майно, які боржник повинен передати кредиторіві у разі порушення боржником зобов'язання;

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, 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;

земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками;
ставка податку – законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки;
грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;
суб'єкт – юридичні (підприємства, установи, організації усіх форм власності, включаючи підприємства з іноземним капіталом) та фізичні (громадяни, особи без громадянства, іноземці) особи, якими припущені 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 Новгородівській міській раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства.

Фізичні та юридичні особи, у разі використання ними земель міста з порушеннями вимог ст. ст. 125, 126, 206 Земельного кодексу України, повинні відшкодувати Новгородівській міській раді збитки, спричинені їх діями або бездіяльністю.

Збитки відшкодовуються внаслідок:

- невикористання земельної ділянки;
- 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 без правовстановлюючих документів.

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

Щоквартально на засіданні постійної комісії з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, містобудування, благоустрою, транспорту і зв'язку, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, адміністративно-територіального устрою надається перелік виявлених будівель та споруд, під якими відсутні правовстановлюючі документи на земельну ділянку.

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

- копія рішення Новгородівської міської ради про надання в оренду земельної ділянки або поновлення права оренди земельної ділянки (при наявності);
- кадастрова справа на земельну ділянку (при наявності);
- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (при наявності);
- акт обстеження та визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки з планово-картографічними матеріалами з нанесенням меж земельної ділянки та фотоматеріалами;
- довідка державного податкового органу щодо справляння плати за землю;
- розрахунок суми збитків, виконаний фінансовим управлінням міської ради;

- 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 Новоградівської міської ради та її виконавчого органу з підприємствами, установами, організаціями та з фізичними особами, якими нанесені збитки (при наявності);
- 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, збитки визначаються за фактичний період користування земельною ділянкою з моменту виникнення прав власності на будівлю.

5.2. У випадку не оформлення документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою у строк, встановлений рішенням Новоградівської міської ради про надання або поновлення права оренди земельної ділянки, збитки визначаються після закінчення строку, встановленого в рішенні Новоградівської міської ради для оформлення документу, що підтверджує право користування земельною ділянкою.

5.3. У разі невідповідності розміру орендної плати по договору оренди землі вимогам чинного законодавства збитки визначаються за період використання земельної ділянки з порушенням вимог, встановлених рішеннями Новоградівської міської ради.

5.4. Відшкодування збитків проводиться за 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, із застосуванням відповідних коефіцієнтів інфляції на початок кожного звітного року та відповідно до рішення Новоградівської міської ради від 27.01.2017 № 7/22-8 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель м. Новоградівка».

6. Склад комісії по визначенню збитків, її повноваження та порядок розгляду матеріалів.

6.1. Визначення сум збитків покладається на комісію по визначенню збитків власникам землі та землекористувачам.

6.2. Склад комісії затверджується рішенням Новоградівської міської ради.

6.3. Головою комісії по визначенню збитків є перший заступник міського голови.

6.4. До складу комісії включаються:

- депутати Новоградівської міської ради,
- працівники міської ради;
- представники Держгеокадастру.

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

6.6. Рішення приймається більшістю голосів шляхом відкритого голосування, у разі рівної кількості протилежних голосів голос голови комісії вважається вирішальним.

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

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

6.9. На засідання комісії по відшкодуванню збитків запрошуються представники підприємств, установ, організацій та громадяни, якими допущені 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).

6.10. Засідання ведеться головою комісії, у разі відсутності голови комісії – заступник голови комісії виконує його обов'язки.

6.11. Головуючий доповідає матеріали по збитках та пропонує суб'єктам надати відповідні пояснення.

6.12. За результатами розгляду матеріалів комісією складаються акти про визначення збитків по кожному суб'єкту окремо.

6.13. 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.

6.14. Акти про визначення збитків затверджуються рішенням виконкому Новгородівської міської ради.

7. Порядок відшкодування збитків.

7.1. Після затвердження акту по визначенню збитків, у п'ятиденний термін, суб'єкту направляється повідомлення про необхідність відшкодування збитків (додаток 1).

7.2. У повідомленні зазначаються:

- результати розгляду матеріалів комісією по визначенню збитків, розрахунок суми збитків, рішення 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 підписується Новгородівським міським головою або заступником міського голови та надсилається юридичним та фізичним особам рекомендованим листом із зворотнім повідомленням про отримання або вручається особисто під підпис.

7.4. У разі визнання вимог, зазначених у повідомленні, та надання згоди добровільного відшкодування збитків укладається договір про добровільне відшкодування збитків.

7.5. Добровільне відшкодування збитків здійснюється шляхом укладання договору про відшкодування збитків (додаток 2).

7.6. Невід'ємною частиною договору є:

- розрахунок суми збитків, який складається фінансовим управлінням міської ради;
- акт комісії по визначенню збитків власнику землі;
- рішення міської ради про затвердження акту по визначенню збитків власнику землі;
- документ, що підтверджує згоду на добровільне відшкодування збитків.

7.7. Договір про відшкодування збитків підписується міським головою та боржниками та погоджується з юристом (у разі наявності).

7.8. У випадку недосягнення сторонами згоди або неотримання результатів розгляду повідомлення про необхідність відшкодування збитків у встановлений строк з урахуванням поштового обігу, готується позов про примусове відшкодування збитків у судовому порядку.

7.9. Для підготовки позову подаються наступні матеріали:

- копія рішення Новгородівської міської ради про надання в оренду або поновлення права оренди земельної ділянки (при наявності);
- копія кадастрової справи на земельну ділянку (при наявності);
- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (при наявності);
- акт обстеження та визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки з планово-картографічними матеріалами з нанесенням меж земельної ділянки та фотоматеріалами;
- довідка державної податкової інспекції щодо справляння плати за землю;
- розрахунок суми збитків, виконаний фінансовим управлінням міської ради;
- письмове повідомлення представникам підприємств, установ, організацій та громадянам, якими нанесені збитки про час та дату засідання комісії;
- документальне підтвердження отримання письмового повідомлення про час та дату засідання комісії;
- інші документи, що підтверджують використання земельної ділянки суб'єктами з порушенням вимог земельного законодавства, які будуть відшкодовувати збитки;
- акт про визначення збитків власнику землі;
- рішення міської ради про затвердження відповідного акту;
- повідомлення, надане суб'єкту, щодо необхідності відшкодування збитків;
- документальне підтвердження про отримання суб'єктом повідомлення щодо необхідності відшкодування збитків;
- договір про добровільне відшкодування збитків (при наявності);
- копії матеріалів листування міської ради та її виконавчих органів з підприємствами, установами, організаціями та з фізичними особами, якими нанесені збитки (при наявності);
- інші необхідні документи.

7.10. За згодою голови комісії, матеріали можуть бути направлені до органів прокуратури для вжиття заходів відповідно до ст. 131-1 Конституції України, ст. 23 Закону України «Про прокуратуру».

Додаток 1

до Порядку визначення та відшкодування Новогродівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів

ПОВІДОМЛЕННЯ

На підставі рішення Новогродівської міської ради від ___ 201_ року № _____ пропонуємо Вам у 10-денний термін з дня надходження цього повідомлення розглянути його разом з актом про визначення збитків власнику землі затвердженим рішенням міської ради від ___ 201_ року № _____, та інформувати у письмовій формі про результати розгляду для врегулювання спору у досудовому порядку.

У разі визнання вимог, добровільне відшкодування збитків здійснюється в досудовому порядку шляхом укладання договору про відшкодування міській раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

У разі відмови добровільно відшкодувати завдані збитки міською радою буде направлено позов до суду про примусове відшкодування збитків та вжиття інших заходів, спрямованих на поновлення порушених прав територіальної громади у сфері земельних відносин.

До повідомлення додаються:

1. Копія Акту про визначення збитків власнику землі.
2. Копія рішення міської ради від ___ 201_ року № _____ «Про затвердження акту про визначення збитків власнику землі».

Перший заступник міського голови,
голова комісії з питань визначення
збитків, заподіяних Новогродівській
міській раді внаслідок невикористання
земельних ділянок, самовільного зайняття
земельних ділянок та використання земельних
ділянок без правовстановлюючих документів

Л.П. Булі

Додаток 2

до Порядку визначення та відшкодування Новогродівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів

ДОГОВІР

про добровільне відшкодування Новогродівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів

м. Новогродівка

„___” _____ 201_р.

Новогродівська міська рада в особі міського голови _____ (далі - Сторона 1), яка діє на підставі рішення Новогродівської міської ради від „___” _____ 201__ року № ___ «Про затвердження Порядку визначення та відшкодування Новогродівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів та _____ (П.І.Б.), (далі – Сторона 2) (Юридична адреса) уклали цей договір про нижченаведене:

I. Предмет договору

1.1. Відшкодування збитків, нанесених Стороною 2 Стороні 1 внаслідок невикористання земельної ділянки, самовільного зайняття земельної ділянки, використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів (залишити потрібне), загальною площею ___ га, яка розташована за адресою _____, в період з _____ по _____, та використовується для _____ (надана рішенням міської ради від ___).

2. Підстави для відшкодування збитків

2.1. Акт № про визначення збитків власнику землі, затверджений рішенням міської ради від „___” _____ № ___.

3. Права та обов'язки Сторін

3.1. Сторона 2 зобов'язується в строк до _____ сплатити Стороні 1 збитки в сумі _____ грн.

3.2. Збитки сплачуються щомісячно у грошовій формі рівними сумами або наступним чином:

_____ місяць _____ грн.

_____ місяць _____ грн.

на рахунок Управління Державного казначейства у № _____, одержувач - УДК у _____, код ЄРДПОУ -, банк - ГУ ДКУ у області, МФО, код платежу - _____.

3.3. Сторона 2 має право дострокового погашення суми збитків в повному обсязі.

3.4. Відшкодування збитків не звільняє Сторону 2 від обов'язку оформлення землекористування у встановленому порядку.

4. Відповідальність Сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору

4.1. У разі невиконання умов Договору у зазначений термін, Сторона 1 має право подати до суду позовну заяву про примусове стягнення збитків, які не відшкодовано Стороною 2.

5. Зміни та доповнення до договору

5.1. Договір може бути змінений та доповнений за згодою Сторін.

5.2. Зміни та доповнення складаються в письмовій формі та оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною цього Договору.

6. Припинення дії договору

6.1. Дія договору припиняється в наступних випадках:
- закінчення строку, на який його було укладено;
- сплата збитків в повному обсязі.

7. Прикінцеві положення

7.1. Договір набирає чинності з моменту його реєстрації.

7.2. Договір підлягає обов'язковій реєстрації в книзі реєстрації договорів про відшкодування Новоградівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

7.3. Договір укладено в двох примірниках що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у Сторони 1, другий - у Сторони 2.

7.4. Невід'ємною частиною договору є:

- розрахунок суми збитків від „___” _____ 201_ р. № _____
- акт комісії про визначення збитків власнику землі від „___” _____ 201_ р. № _____
- рішення Новоградівської міської ради "Про затвердження акту по визначенню збитків власнику землі" від „___” _____ 201_ р. № _____
- документ, що підтверджує згоду на добровільне відшкодування збитків від „___” _____ 201_ р. № _____.

8. Реквізити Сторін

Сторона 1:

Сторона 2:

вул. О.Кошового, 46
м. Новоградівка, 85483
Донецька обл.
код

_____ П.І.Б.

Цей Договір зареєстровано в книзі реєстрації договорів про відшкодування Новоградівській міській раді збитків, заподіяних внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів Новоградівської міської ради „___” _____ 201_ р за № _____.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення міської ради
№ _____

Склад комісії

з питань визначення збитків, заподіяних Новогродівській міській раді внаслідок невикористання земельних ділянок, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів

Булі Людмила Петрівна	перший заступник міського голови, голова комісії;
Зазуляк Євген Миколайович	заступник міського голови, заступник голови комісії;
Некрасова Ілона Андріївна	головний спеціаліст відділу економіки, секретар комісії;
Члени комісії:	
Мусейко Костянтин Іванович	секретар ради;
Лукіна Ольга Вікторівна	депутат міської ради з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, містобудування, благоустрою, транспорту і зв'язку, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, адміністративно-територіального устрою
Лукашова Ольга Олександрівна	начальник відділу містобудування та архітектури, головний архітектор
Шевченко Олександр Олександрович	начальник міжміського управління у м.Селидовому та Новогродівці Головного управління Держгеокадастру у Донецькій області (за згодою)
Усова Наталя Сергіївна	начальник відділу економіки
Коломієць Оксана Володимирівна	начальник фінансового управління

Секретар ради

К.І. Мусейко

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення міської ради
Від _____ № _____

АКТ

про визначення збитків власнику землі

« ____ » _____ 20 ____ р.

м. Новгородівка

Комісією для визначення збитків власнику землі (далі - Комісія), що діє на підставі рішення ____ сесії Новгородівської міської ради. № ____, у складі (додається) за участю представника суб'єкта господарювання складено цей акт.

Зміст акту:

1. Загальна частина, в якій зазначаються:

1.1. Визначення підстав для користування суб'єктом земельною ділянкою або територією об'єкту благоустрою або констатація їх відсутності.

1.2. Опис земельної ділянки (встановлено об'єкт, розпочато будівництво, вільна, тощо).

1.3. Констатація факту сплати коштів за користування ділянкою чи територією, або відсутності (часткової сплати).

2. Перелік документів (рішення, розпорядження, листи), з якими працювала комісія.

3. Розрахунок розміру збитків за використання суб'єктом господарювання земельної ділянки (території) за фактичною адресою станом на перше число місяця проведення засідання комісії.

4. Заключна частина, в якій:

4.1. Сума недержаного Новгородівською міською радою доходу визначається збитками, які нанесені міській раді за час фактичного використання (невикористання) земельної ділянки (території).

4.2. Акт подається на затвердження Новгородівській міській раді.

Секретар ради

К.І. Мусейко