

ПОРЯДОК
визначення та відшкодування
Слобожанській селищній раді збитків,
заподіяних внаслідок використання
земельних ділянок не за цільовим призначенням,
самовільного зайняття земельних ділянок та
використання земельних ділянок
з порушенням законодавства

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 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.

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, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, без правовстановлюючих документів, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства.

Даний Порядок поширюється на всі підприємства, установи та організації, суб'єктів господарювання та фізичних осіб у користуванні яких перебувають земельні ділянки комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади.

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.

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 - державний акт на право власності або право постійного користування земельною ділянкою; договір оренди землі, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

оренда - засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою;

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 - земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності;

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 кредиторів у разі порушення боржником зобов'язання;

неодержаний доход - це доход, який міг би одержати власник землі із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її самовільного зайняття, 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 власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів;

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.

нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

ставка земельного податку – встановлений рішенням Слобожанської селищної ради відсоток від нормативної грошової оцінки землі.

3. Сфера дії Порядку.

Порядок встановлює єдину процедуру відшкодування збитків, заподіяних Слобожанській селищній раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства.

Фізичні та юридичні особи, у разі використання ними земель комунальної власності з порушеннями вимог статей 125, 206 Земельного кодексу України, повинні відшкодувати Слобожанській селищній раді збитки, спричинені їх діями або бездіяльністю.

Збитки відшкодовуються внаслідок:

- використання земельної ділянки не 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 та податкового законодавства.

4. Порядок підготовки та оформлення матеріалів на Комісію по визначенню збитків, заподіяних Слобожанській селищній раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства

4.1. Підготовку матеріалів на засідання Комісії по визначенню збитків заподіяних Слобожанській селищній раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства (далі — Комісія, Комісія по визначенню збитків) здійснює відділ земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної ради.

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

- копія рішення селищної ради про надання в оренду або поновлення права оренди земельної ділянки (за наявності);
- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (за наявності);
- довідка державного податкового органу щодо справляння плати за землю;
- розрахунок суми збитків, виконаний відділом земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної 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 10 дні до дати засідання Комісії.
- копії матеріалів листування виконавчого комітету Слобожанської селищної ради та її відділів з підприємствами, установами, організаціями та з фізичними особами, якими нанесені збитки (за 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 правовстановлюючих документів, збитки визначаються в розмірі орендної плати за землю за період від дати державної реєстрації особою права власності (користування) на нерухоме майно, яке розташоване на земельній ділянці, до дати підготовки Акту про визначення збитків, складеного Комісією та (або) спливу строку, визначеного для укладання особою договору оренди землі, указанного у рішенні Слобожанської селищної ради, але не більше ніж за 3 роки.

5.2. У разі, якщо юридична або фізична особа зволікає з укладанням договору оренди землі (додаткової угоди) та проведенням державної реєстрації речового права за користування земельною ділянкою в строк, встановлений рішенням Слобожанської селищної ради про

надання в оренду земельної ділянки або поновлення договору оренди земельної ділянки, то збитки визначаються з дня, наступного за останнім днем строку, зазначеного у рішенні про укладення договору оренди, до дня державної реєстрації речового права, але не більше ніж за 3 роки.

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, при цьому період, за який нараховується збитки, не може перевищувати 3 роки, за умови повідомлення орендаря про необхідність перегляду розміру орендної плати.

5.4. Відшкодування збитків проводиться за період використання землі з порушенням земельного законодавства у розмірі орендної плати за землю, яку власник землі (селищна рада) міг би отримати при належному виконанні (дотриманні) землекористувачем вимог земельного законодавства з урахуванням умов договору і вже сплаченою орендарем орендної плати.

5.5. Збитки визначаються за ставками орендної плати, які діяли на момент виникнення таких збитків, встановлених у договорі оренди землі та проіндексованої нормативної грошової оцінки землі.

Нормативна грошова оцінка землі розраховується з урахуванням щорічного коефіцієнту індексації територіальним відділом Держгеокадастру на підставі технічних документацій з нормативної грошової оцінки землі, затверджених рішенням Ювілейної селищної ради від 26.12.2012 року № 856-20/ VI «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель сел. Ювілейне» та рішенням Степнянської сільської ради від 27.12.2012 року № 3-17-VI «Про затвердження технічної документації з коригування нормативно грошової оцінки земель населеного пункту Степнянської сільської ради»

5.6. Розмір збитків визначається за формулою:

Стосовно земельних ділянок , що перебувають в оренді

$$P_z = N_o * O_p - П$$

Де P_z - розмір збитків гривень за рік;

N_o - нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

O_p – ставка орендної плати, яка діяла на момент виникнення таких збитків, встановлена у договорі оренди землі

$П$ – сплачена сума за користування земельною ділянкою за рік.

Стосовно земельних ділянок , що перебувають у власності або користуванні

$$P_z = N_o * C_{зп} - П$$

Де P_z - розмір збитків гривень за рік;

N_o - нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

$C_{зп}$ – ставка земельного податку, яка діяла на момент виникнення таких збитків, встановлена рішенням селищної ради

$П$ – сплачена сума за користування земельною ділянкою за рік.

Загальна сума збитків, що підлягає відшкодуванню, визначається як сума збитків за кожний рік, але не більше ніж за три роки.

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

6.1. Визначення сум збитків покладається на Комісію по визначенню збитків, заповдіяних Слобожанській селищній раді внаслідок порушення вимог земельного законодавства

6.2. Склад комісії затверджується рішенням виконавчого комітету Слобожанської селищної ради.

6.3. Головою Комісії є секретар Слобожанської селищної ради.

6.4. До складу Комісії включаються депутати Слобожанської селищної ради, керівники структурних підрозділів та працівники виконавчих органів селищної ради.

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.

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 запрошуються представники підприємств, установ, організацій та громадяни, якими порушено вимоги 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 або його заступником.

6.11. Головуючий доповідає матеріали по збиткам 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 виконавчого комітету Слобожанської селищної ради.

7. Порядок відшкодування збитків.

7.1. Після затвердження акту про визначення збитків рішенням виконавчого комітету Слобожанської селищної ради секретар Комісії у п'ятиденний термін направляє суб'єктам повідомлення про необхідність відшкодування збитків (додаток 1).

7.2. У повідомленні зазначаються:

- результати розгляду матеріалів Комісією по визначенню збитків, розрахунок суми збитків, рішення виконавчого комітету Слобожанської селищної ради про затвердження акту про визначення збитків з пропозицією добровільного відшкодування збитків;

- попередження про необхідність інформування Слобожанської селищної ради у письмовій формі, у термін 10 робочих днів з дня отримання повідомлення про результати розгляду та складення акту для врегулювання спору у досудовому порядку.

7.3. Повідомлення підписується уповноваженою особою 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), який готується відділом земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної ради

7.6. Невід'ємною частиною договору є:

- розрахунок суми збитків, який складається відділом земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної ради;

- акт комісії про визначення збитків власнику землі;

- рішення виконавчого комітету Слобожанської селищної ради про затвердження акту про визначення збитків власнику землі;

- документ, що підтверджує згоду на добровільне відшкодування збитків.

7.7. Договір про відшкодування збитків підписується уповноваженою особою Слобожанської селищної ради та боржниками, з обов'язковим погодженням юридичного відділу виконавчого комітету Слобожанської селищної ради та підлягає реєстрації у Книзі реєстрації.

7.8. У випадку недосягнення сторонами згоди або неотримання результатів розгляду повідомлення про необхідність відшкодування збитків у встановлений строк за умови підтвердження отримання землекористувачем поштового повідомлення, юридичний відділ виконавчого комітету Слобожанської селищної ради готує позов про примусове відшкодування збитків в судовому порядку, з покладанням судових витрат на землекористувача.

7.9. До юридичного відділу виконавчого комітету Слобожанської селищної ради надаються наступні матеріали:

- копія рішення Слобожанської селищної ради про надання в оренду або поновлення права оренди земельної ділянки (за наявності);

- витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно (за наявності);

- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (за наявності);

- - довідка державної податкової інспекції щодо справляння плати за землю;
- розрахунок суми збитків, виконаний відділом земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної ради;
- витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- 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 виконавчого комітету Слобожанської селищної ради про затвердження відповідного акту;
- договір про добровільне відшкодування збитків (за наявності);
- копії матеріалів листування Слобожанської селищної ради та її виконавчих органів з підприємствами, установами, організаціями та з фізичними особами, якими нанесені збитки (за наявності);
- інші необхідні документи на вимогу юридичного відділу.

7.10. Юридичний відділ у десятиденний термін проводить відповідну перевірку, готує позовну заяву до суду про примусове відшкодування завданих територіальній громаді збитків у формі упущеної вигоди, забезпечує представництво інтересів Слобожанської селищної ради в судах загальної і спеціальної юрисдикції та виконання судових рішень відповідно до вимог Законів України «Про державну виконавчу службу» та «Про виконавче провадження».

Секретар селищної ради

Л.В.Лагода

Додаток 1

до Порядку визначення та відшкодування Слобожанській селищній раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства

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 Слобожанській раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок із порушенням законодавства, затвердженого рішенням Слобожанської селищної ради від 00.00.2018 року (далі - Порядку) Комісією по визначенню збитків на засіданні розглянуті матеріали про розрахунок збитків, які нанесені (назва юридичної або фізичної особи) Слобожанській селищній раді та підлягають відшкодуванню внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням / самовільного зайняття земельної ділянки /використання _____ земельної ділянки з порушення вимог

законодавства _____ площа та адреса земельної ділянки.

Пропонуємо у термін 10 робочих днів з дня надходження цього повідомлення розглянути його разом з актом про визначення збитків власнику землі від _____ № _____, затвердженим рішенням виконавчого комітету Слобожанської селищної ради від _____ № _____ та про результати їх розгляду інформувати у письмовій формі Слобожанську селищну раду.

У разі визнання вимог добровільне відшкодування збитків здійснюється в досудовому порядку шляхом укладання договору про відшкодування Слобожанській селищній раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок із порушенням законодавства.

У разі відмови добровільно відшкодувати завдані збитки відділом земельних відносин відповідні матеріали будуть передані до юридичного відділу для підготовки позову до суду про примусове відшкодування збитків та вжиття інших заходів, спрямованих на поновлення порушених прав територіальної громади у сфері земельних відносин.

Додатки:

- копія Акту про визначення збитків власнику землі від _____ № _____.

- копія рішення виконавчого комітету Слобожанської селищної ради від _____ № _____ «Про затвердження акту про визначення збитків власнику землі».

Додаток 2

до Порядку визначення та відшкодування Слобожанській селищній раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства

ДОГОВІР

про добровільне відшкодування Слобожанській селищній раді збитків,

заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства

смт Слобожанське

«__» _____ 200_ р.

Слобожанська селищна рада (юридична адреса: смт Слобожанське, Дніпровського району Дніпропетровської області, вул. Василя Сухомлинського 56-б) в особі селищного голови Камінського Івана Миколайовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», в подальшому - Сторона 1, та _____ в подальшому - Сторона 2 (Юридична адреса) уклали цей договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. Відшкодування збитків, нанесених Стороною 2 Стороні 1 внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельної ділянки, використання земельної ділянки з порушенням законодавства (залишити потрібне), загальною площею _____, яка розташована за адресою _____, в період з _____ по _____ та використовується для _____ (надана рішенням Слобожанської селищної ради від _____ № _____).

2. Підстави для відшкодування збитків

2.1. Акт № _____ про визначення збитків власнику землі, затверджений рішенням виконавчого комітету Слобожанської селищної 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 р/р _____, ОКПО казначейства 37976087, МФО банку 899998, УК у Дніпровському районі/ОТГ смт Слобожанське/18010900 Казначейство України (ЕАП). 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. В 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 оформлюється 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 Слобожанській селищній раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства

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 _____ № _____;

- акт комісії про визначення збитків власникам землі від _____ № _____;

- рішення виконавчого комітету Слобожанської селищної ради про затвердження акту про визначення збитків власникам землі від _____ № _____.

- документ, що підтверджує згоду на добровільне відшкодування збитків від _____ № _____.

8. Реквізити Сторін

Сторона 1	Сторона 2
<p>Слобожанська селищна рада вул. Василя Сухомлинського, 56-б смт Слобожанське Дніпровського району Дніпропетровської області 52005 р/р _____ ОКПО банку 899998 УК у Дніпровському районі/ОТГ смт Слобожанське/18010900 Казначейство України (ЕАП) Код платежу _____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

Цей Договір зареєстровано в книзі реєстрації договорів про відшкодування Слобожанській селищній раді збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, самовільного зайняття земельних ділянок та використання земельних ділянок з порушенням законодавства « _____ » _____ 200__ р. за № _____.